**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН**

**МИХАЙЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МИХАЙЛОВСКОГО**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**КРАСНОСУЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Том I

**(в редакции Решения Собрания депутатов**

**Красносулинского района**

**от 26.08.2019 2019 № 418)**

**г. Красный Сулин**

**2019 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯВ НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 4](#_Toc17293482)

[1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования «Красносулинский район» 4](#_Toc17293483)

[Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения 4](#_Toc17293484)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Михайловского сельского поселения и их определения 5](#_Toc17293485)

[Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки 7](#_Toc17293486)

[Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки 8](#_Toc17293487)

[Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения 8](#_Toc17293488)

[1.9. Зона садоводческих и дачных хозяйств - СД-1 9](#_Toc17293489)

[Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 11](#_Toc17293490)

[Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам 12](#_Toc17293491)

[Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 12](#_Toc17293492)

[Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства 13](#_Toc17293493)

[2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 13](#_Toc17293494)

[Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 13](#_Toc17293495)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 14](#_Toc17293496)

[Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства 15](#_Toc17293497)

[3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ 16](#_Toc17293498)

[ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 16](#_Toc17293499)

[Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 16](#_Toc17293500)

[4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 17](#_Toc17293501)

[Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 17](#_Toc17293502)

[5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ 17](#_Toc17293503)

[В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 17](#_Toc17293504)

[Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения 17](#_Toc17293505)

[6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 20](#_Toc17293506)

[Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Михайловского сельского поселения 20](#_Toc17293507)

[Статья 17. Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования. 20](#_Toc17293508)

[РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 20](#_Toc17293509)

[Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон 20](#_Toc17293510)

[Статья 19. Жилые зоны 20](#_Toc17293511)

[2.Ж-2 - Зона среднеэтажной жилой застройки с участками 31](#_Toc17293512)

[Статья 20. Общественно-деловые зоны: 39](#_Toc17293513)

[Статья 21. Производственные зоны 49](#_Toc17293514)

[1. П-1 - Производственные зоны предприятий 49](#_Toc17293515)

[2. П-2 - Производственные зоны предприятий I, II и III класса вредности 52](#_Toc17293516)

[3. П-4-Зона сельскохозяйственных предприятий 55](#_Toc17293517)

[Зона выделена на основе существующих территорий по возделыванию сельскохозяйственных культур и развития животноводства. 55](#_Toc17293518)

[1. И-1 - Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры 57](#_Toc17293519)

[1. С-1 - Зона кладбищ и мест захоронений 66](#_Toc17293520)

[2. К-1 - Зона карьеров 68](#_Toc17293521)

[Специально выделенная территория, предназначенная для добычи общераспространенных полезных ископаемых с соблюдением санитарно-защитной зоны. 68](#_Toc17293522)

[1. СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий 70](#_Toc17293523)

[Зона выделена на основе существующих территорий по возделыванию сельскохозяйственных культур и развития животноводства. 70](#_Toc17293524)

[Статья 27. Зоны водных объектов общего пользования 75](#_Toc17293525)

[1. Зона водных объектов общего пользования - водотоков и замкнутых водоемов - В -1 75](#_Toc17293526)

[Ограничения использования земельных участков, расположенных в водоохранных зонах, приведены в статье 31 настоящих правил. 76](#_Toc17293527)

[Статья 28. 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 76](#_Toc17293528)

[2) Режим территории санитарно-защитной зоны 81](#_Toc17293529)

[Статья 29. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. 84](#_Toc17293530)

[Статья 30. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства. 85](#_Toc17293531)

[Статья 31. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. 87](#_Toc17293532)

# РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯВ НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## *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 и 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:

- 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 рек, ручьев, каналов, озер, прудов и на которой 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 населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории поселения 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 капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**документация по планировке территории** - документация, подготовленная в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**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](consultantplus://offline/ref=BB775694BC86ED95D387C141D8547F65D82611AE55173E00B170EC381EC270DE9988901D93DDAFFCCA86F13222AAACCAE411DBBEF18945A9Y1D5G);

**жилой район** - структурный элемент селитебной территории населенного пункта;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**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), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, 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 источников питьевого водоснабжения** - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды 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 существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**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 нестационарных временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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

**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** - открытые площадки, предназначенные для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей;

**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** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**санитарно-защитные зоны** - специальные территории с особым режимом использования, размер которых 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, скверы, бульвары;

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

**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 отмостки 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;

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 постоянно 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 постановления Администрации Красносулинского района от 21.03.2019 №317 «О подготовке проекта по внесению изменений в правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения».

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.

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

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

1.1. Жилые зоны:

-Зона малоэтажной жилой застройки- Ж-1;

- Зона среднеэтажной жилой застройки - Ж-2;

1.2. Общественно-деловые зоны:

- Зона общественного центра - ОД-1;

- Зона объектов здравоохранения, социального обеспечения, детских учреждений и объектов образования - ОД-2;

1.3. Производственные зоны:

- Производственные зоны - П-1;

- Производственные зоны предприятий I, II,III класса вредности - П-2;

- Зона сельскохозяйственных предприятий - П-4.

1.4. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры:

- Зона транспортной и инженерной инфраструктур - И-1.

1.5. Зоны рекреационного назначения:

-Зона зеленых насаждений и объектов общего пользования - Р-1;

- Зона рекреационных природных комплексов - Р-2.

1.6. Зоны специального назначения:

- Зона кладбищ и захоронений - С-1;

- Зона карьеров - К-1.

1.7. Зона сельскохозяйственного использования:

- Зона сельскохозяйственных угодий - СХ-1.

1.8. Зона водных объектов общего пользования - водотоков и замкнутых водоемов - В-1

1.9. Зона садоводческих и дачных хозяйств - СД-1

2. Территориальные зоны подразделяются на подзоны, в зависимости от параметров разрешенного использования и специфики объектов капитального строительства и земельных участков.

3. Границы территориальных зон установлены по красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, границам земельных участков, границам населенных пунктов, границам поселения, естественным границам природных объектов, иным границам.

4. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

5. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Красносулинского района зон планируемого размещения объектов капитального строительства районного значения и утвержденных в составе схемы территориального Ростовской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

6. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

7. На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах выявленных объектов культурного наследия (памятников и ансамблей); в границах территорий общего пользования; занятые линейными объектами; предоставленные для добычи полезных ископаемых действие градостроительного регламента не распространяется.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального района или поселения, в соответствии с федеральными законами.

Решения о режиме содержания территорий объектов культурного наследия, параметрах их реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, а именно: по объектам культурного наследия федерального значения - уполномоченным федеральным органом, по объектам регионального значения - уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области.

8. Для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов 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.

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 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.

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, устанавливается 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 10).

## 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.

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, 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 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 действует в течение двух лет и является обязательным документом для подготовки градостроительного плана земельного участка и выдачи разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

## 

## 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, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации 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 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».

## 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

## 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 причин отклонения, и направляет это заключение Главе Администрации Красносулинского района.

Для подготовки заключения 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 изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), 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 в результате изменений Правил.

5. Глава Администрации Красносулинского района с учетом рекомендаций Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Указанное решение подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте Администрации Красносулинского района в сети Интернет.

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Ростовской области, правовыми актами Администрации Красносулинского района и настоящими Правилами.

7. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении 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 Главой Администрации Красносулинского района постановления о назначении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

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

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.

**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) Схемаградостроительного зонирования территории Михайловского сельского поселения М 1:25000;

2) Схемаградостроительного зонирования территории населенных пунктов - ст.Михайловская, х.Большая Федоровка, х.Малая Федоровка М 1:5000;

3) Схемаградостроительного зонирования территории населенных пунктов-х.Русско-Прохоровский, х Малое Зверево.

3. Участки в составе одной территориальных 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.29 настоящих Правил.

### 

### Статья 19. Жилые зоны

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

Зона выделяется с целью развития, на основе существующих и вновь осваиваемых территорий для малоэтажной жилой застройки, зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового облуживания, 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 | | Индивидуальные жилые дома | Хозяйственные постройки, гаражи, 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, летние кухни.  Строения для содержания домашних животных, птицы и КРС до 5 голов.  Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта.  Размещение летней кухни площадью не более 40 кв. метров. | | |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | | Индивидуальные жилые дома;  Хозяйственные постройки;  Строения для содержания домашних животных, птицы и КРС до 50 голов. | Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, в т.ч. предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности; размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на приусадебных участках в т.ч. с пристроенными бассейнами;  Размещение надворных туалетов, только при условии подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения;  Размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев;  размещение строений для крупных и мелких домашних животных домашних животных и птицы;  Размещение хозяйственных построек, в том числе связанных с осуществлением индивидуальной трудовой деятельности;  Размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 кв.м;  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 | | |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | | Блокированные малоэтажные жилые дома (до 3 этажей) с приусадебным участком | Хозяйственные постройки, 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. | | |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Многоквартирные дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  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 | | |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Не установлено | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | | |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые. | | |
| 6.8 | Связь | | 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 | Не установлены | | |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки (территории) общего пользования | | Объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не установлено | | |
| 13.1 | Ведение огородничества | | Размещение некапитального строения | Хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | | |
| 13.2 | Ведение садоводства | | Садовый дом, предназначенный для отдыха и не подлежащий разделу на квартиры;  размещение | Хозяйственные строения и сооружения | | |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства | | Жилые дачные дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | Хозяйственные строения и сооружения | | |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки | | |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | | |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | | | | |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | | Объекты мелкого бытового ремонта  Мастерские по ремонту бытовой техники | | | Хозяйственные постройки гаражи, строения для домашних животных 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 надворные туалеты летние кухни, гостевые дома. |
| 3.2 | Социальное обслуживание | | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа | | | Не установлены, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | | Объекты мелкого бытового ремонта,  химчистки, прачечные  Фотоателье, фотолаборатории, бани, сауны, фитнес-центры,  Парикмахерские,  объекты по предоставлению услуг по прокату техники | | | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); станции скорой помощи | | | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги. |
| 4.4 | Магазины | | Объекты розничной торговли | | | Не установлено, за исключением указанных в  статье 29 настоящих Правил |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | Дошкольные образовательные учреждения.  Общеобразовательные школы.  Учреждения начального, среднего, профессионального образования  Учреждения дополнительного образования детей. | | | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | | Общеобразовательные школы.  Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования;  Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. | | | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.6 | Культурное развитие | | Музеи;  Клубы;  Библиотеки;  Устройство площадок для празднеств и гуляний;  Здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | | | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при музеях с производством изделий народного творчества |
| 3.7 | Религиозное использование | | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома;  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. |
| 3.8 | Общественное управление | | Административные здания для размещения органов управления | | | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | | Отделения банков | | | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта |
| 4.6 | Общественное питание | | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | | | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| 4.8 | Развлечения | | Культурно-досуговые центры  Ночные клубы, дискотеки  Аквапарки  Аттракционы  Боулинги | | | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта Автозаправочные станции | | | Объекты розничной торговли и общественного питания на автозаправочных станциях |
| 5.1 | Спорт | | Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.  Спортивные площадки, спортивные корпуса, бассейны | | | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта. |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж-1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Минимальная площадь земельного участка1 (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки); | 400 кв.м. |
| Максимальная площадь земельного участка1 (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 (земельных участков, используемых для вспомогательных видов разрешенного использования объекта, площадь которых определяется схемой расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории) | не менее 10 кв.м. |
| Максимальная площадь земельного участка (земельных участков, используемых для вспомогательных видов разрешенного использования объекта, площадь которых определяется схемой расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории) | Не более 200 кв.м. |
| Минимальная площадь земельного участка: для земельных участков, предназначенных для размещения домов блокированной жилой застройки; | 600 кв.м. |
| 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 ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 2,5 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 600 м2 до 4000 м2)  40% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 4000 м2 до 8000 м2)  40% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 500 м2 до 1500 м2)  30% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 1500 м2 до 3000 м2)  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 | 5 м  Допускается размещение жилых домов по красной линии (линии застройки)улиц в условиях сложившейся застройки |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3м - от усадебного дома;  4м - от постройки для содержания скота и птицы;  1м - 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 и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны Ж-1** |
| **1. Архитектурно-строительные требования** | | |
| 1.1 | Жилой дом должен отстоять от красной линии (линии застройки)улиц не менее 5 м, от красной линии (линии застройки)проездов - не менее 3 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии (линии застройки)жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.  Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. | Все участки зоны |
| 1.2 | Расстояние по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:  от индивидуального и блокированного дома - не менее 3 м;  от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;  от других построек (баня, гараж и др.) - 1м;  от стволов высокорослых деревьев - 4 м;  от стволов среднерослых деревьев - 2м;  от кустарников - 1 м.  Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице.   |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Нормативный разрыв** | **Поголовье (шт.), не более** | | | | | | | | свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы | | 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 | | 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 | | 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 | | 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |   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.  Нормы размещения застройки определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ростовской области. | Все участки зоны |
| 1.3 | 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. | 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 |
| 1.5 | 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 канализование 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 ст. 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 водоохранных зон |

**2.Ж-2 - Зона среднеэтажной жилой застройки с участками**

Зона выделяется с целью развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий среднеэтажной застройки зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового облуживания, 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** | | | |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры). | Благоустройство и озеленение;  Подземные гаражи и автостоянки;  обустройство спортивных, детских и площадок отдыха. |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Не установлено |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Объекты мелкого бытового ремонта. Фотоателье, фотолаборатории, бани, сауны, фитнес-центры,  Парикмахерские,  объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Дошкольные образовательные учреждения.  Общеобразовательные школы.  Учреждения начального, среднего, профессионального образования  Учреждения дополнительного образования детей. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Общеобразовательные школы.  Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования  Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта | Не установлены, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил. |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 3.4 | Здравоохранение | Больничные учреждения (за исключением инфекционных, психиатрических и туберкулёзных больниц и лепрозориев).  Диспансеры.  Амбулаторно-поликлинические учреждения.  Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.  Учреждения здравоохранения особого типа (кроме патолого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы).  Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).  Аптечные учреждения.  Медицинские кабинеты. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги. |
| 3.8 | Общественное управление | Административные здания для размещения органов управления | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 3.6 | Культурное развитие | Музеи;  Клубы;  Библиотеки;  Устройство площадок для празднеств и гуляний;  Здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при музеях с производством изделий народного творчества |
| 3.7 | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома;  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. |
| 4.4 | Магазины | Объекты розничной торговли | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 12 | Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не установлено |
| 5.1 | Спорт | Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.  Спортивные площадки, спортивные корпуса, бассейны | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые. |
| 4.8 | Развлечения | Культурно-досуговые центры  Ночные клубы, дискотеки  Аквапарки  Аттракционы  Боулинги | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта |
| 4.6 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Объекты мелкого бытового ремонта  Мастерские по ремонту бытовой техники | Хозяйственные постройки гаражи, строения для домашних животных 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 надворные туалеты летние кухни, гостевые дома. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **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. |
| Максимальный размер земельного участка (для земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирных домов); | Не установлен |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 5 (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальное | 1 (для жилых домов) |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 20 м. (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальная | для жилых домов 3 метров, для прочих объектов капитального строительства не установлена |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 70% |
| минимальный | Не установлен для размещения многоквартирных домов  В остальных случаях не менее 50% |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,5 м. |
| максимальная высота оград между соседними участками | 1 м. |
| отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы | 5 м (для всех видов объектов капитального строительства) |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не менее 1 м |

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны Ж-2** |
| **1. Архитектурно-строительные требования** | | |
| 1.1 | Многоквартирные дома должны отстоять от красной линии (линии застройки)улиц не менее 5 м, от красной линии (линии застройки)проездов - не менее 3 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  Формирование земельных участков существующих многоквартирных домов по сложившейся застройке. | Все участки зоны |
| 1.2 | Расстояние по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:- 3м;  в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома;  2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее - 5 м;  От постройки для содержания скота и птицы - 4м;  От других построек (баня, гараж и другие) - 1м;  От стволов высокорослых деревьев - 4м;  От стволов среднерослых деревьев - 2м;  От кустарника - 1м.  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. | Все участки зоны |
| 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 м2. 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 не допускается 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 |
| 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 ст. 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 водоохранных зон |

**Статья 20. Общественно-деловые зоны:**

1. **ОД-1 - Зона общественного центра**

Зона общественного центра 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** | | | |
| 5.1 | Спорт | Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.  Спортивные площадки, спортивные корпуса, бассейны | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта. |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Дошкольные образовательные учреждения.  Общеобразовательные школы.  Учреждения начального, среднего, профессионального образования  Учреждения дополнительного образования детей. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Общеобразовательные школы.  Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования  Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Объекты мелкого бытового ремонта,  химчистки, прачечные  Фотоателье, фотолаборатории, бани, сауны, фитнес-центры,  Парикмахерские,  объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| 4.4 | Магазины | Объекты розничной торговли | Не установлены, за исключением указанных в  статье 29 настоящих Правил |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта | Не установлено, за исключением указанных в статье 29настоящих Правил. |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 3.6 | Культурное развитие | Музеи;  Клубы;  Библиотеки;  Устройство площадок для празднеств и гуляний;  Здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при музеях с производством изделий народного творчества |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Объекты мелкого бытового ремонта,  химчистки, прачечные  Фотоателье, фотолаборатории, бани, сауны, фитнес-центры,  Парикмахерские,  объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| 4.6 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| 3.8 | Общественное управление | Административные здания для размещения органов управления | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 4.1. | Деловое управление | Офисы. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта |
| 4.3 | Рынки | Крытые рынки | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| 4.7. | Гостиничное обслуживание | Гостиницы | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые. |
| 3.4. | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлинические учреждения.  Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.  Учреждения охраны материнства и детства.  Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).  Аптечные учреждения.  Медицинские кабинеты. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые. |
| 8.3. | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |
| 4.5. | Банковская и страховая деятельность | Отделения банков и офисы страховых компаний | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта. |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 3.7 | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома;  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. |
| 4.8 | Развлечения | Культурно-досуговые центры  Ночные клубы, дискотеки  Аквапарки  Аттракционы  Боулинги | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта |
| 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 установлено |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта Автозаправочные станции | Объекты розничной торговли и общественного питания на автозаправочных станциях |

Для зоны ОД-1 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 ограничена |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 3 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 70% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не менее 1 м |
| 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-1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ 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 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 со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 31 настоящих Правил.

1. **ОД-2 - Зона объектов здравоохранения, социального обеспечения, детских учреждений и объектов образования**

Зона общественного центра 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 вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.4. | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлинические учреждения.  Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.  Учреждения охраны материнства и детства.  Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).  Аптечные учреждения.  Медицинские кабинеты. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Дошкольные образовательные учреждения.  Общеобразовательные школы.  Учреждения начального, среднего, профессионального образования  Учреждения дополнительного образования детей. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Общеобразовательные школы.  Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования;  Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 3.6 | Культурное развитие | Музеи;  Клубы;  Библиотеки;  Устройство площадок для празднеств и гуляний;  Здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при музеях с производством изделий народного творчества |
| 3.8 | Общественное управление | Административные здания для размещения органов управления | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 4.6 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 31настоящих Правил.

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД-2

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | Не ограничена |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 5 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не менее 1 м |
| отступ застройки от красной линии (линии застройки)улицы | 10м |

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

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

**Статья 21. Производственные зоны**

1. **П-1 - Производственные зоны предприятий**

Зона производственных предприятий 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** | |
| **Основной вид разрешённого использования** | | | | | |
| 6.0 | | Производственная деятельность | **Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в том числе:**  - промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью более 600 тонн;  - склады горюче-смазочных материалов;  - мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час.  **Промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м, в том числе:**  - малые предприятия и цеха малой мощности;  - производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые. | Вспомогательные здания и 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; общественные зеленые насаждения; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |
| 4.9 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в виде разрешенного использования - Объекты гаражного назначения | Не установлено | |
| 4.9.1. | | Объекты придорожного сервиса | * размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); * размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий общественного питания как объектов придорожного сервиса; * размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Не установлено | |
| 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; | Не установлено | |
| 6.8 | | Связь | 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 | Не установлено | |
| 7.5 | | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки | |
| 6.7 | | Энергетика | Объекты гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций;  Объекты электросетевого хозяйства. | Сооружения для электростанций обслуживающие и вспомогательные (золоотвалов, гидротехнических сооружений) | |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | | |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | | Автозаправочные станции (бензиновых, газовых);  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей;  Мастерские предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Магазины сопутствующей торговли, здания 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 установлено |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П-1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | Не ограничена |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 5 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 20 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не менее 1 м |
| отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы |  |

1. **П-2 - Производственные зоны предприятий I, II и III класса вредности**

Зона производственных предприятий I, II и III класса вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, имеющих санитарные зоны, размещения ограниченного числа объектов обслуживания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных 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** | |
| **Основной вид разрешённого использования** | | | | |
| 6.0 | Производственная деятельность | **Промышленные объекты и производства первого класса с санитарно-защитной зоной 1000 м, в том числе:**  производство по переработке нефти:  - открытые склады и места разгрузки апатитного концентрата, фосфоритной муки, цементов и других пылящих грузов при грузообороте более 150 тыс. т/год .  - промышленные объекты по содержанию и убою скота;  - открытые хранилища навоза и помета;  **Промышленные объекты и производства второго класса с санитарно-защитной зоной 500 м, в т.ч.: утилизация авторезины, в том числе:**  - производство цемента (портланд-шлакопортланд-пуццолан-цемента и др.), а также местных цементов (глинитцемента, роман-цемента, гипсошлакового и др.);  - производство асфальтобетона на стационарных заводах;  - производство гипса (алебастра);  - производство извести (известковые заводы с шахтными и вращающимися печами);  - закрытые хранилища навоза и помета;  - таможенные терминалы, оптовые рынки;  - открытые склады и места перегрузки минеральных удобрений, асбеста, извести, руд (кроме радиоактивных) и других минералов (серы, серного колчедана, гипса и т.д.);  - места хранения и перегрузки деревянных шпал, пропитанных антисептиками.  **Промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м в том числе:**  - производство щебенки, гравия и песка, обогащение кварцевого песка;  - производство строительных полимерных материалов;  - производство кирпича (красного, силикатного), строительных керамических и огнеупорных изделий;  - пересыпка сыпучих грузов крановым способом;  - элеваторы цементов и других пылящих строительных материалов;  - комбикормовые заводы (производство кормов для животных из пищевых отходов);  - бойни мелких животных и птиц, а также скотоубойные объекты мощностью 50 - 500 тонн в сутки;  - объекты по обслуживанию грузовых автомобилей; | Вспомогательные здания и 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.); | |
| 6.7 | Энергетика | Объекты гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций;  Объекты электросетевого хозяйства. | Сооружения для электростанций обслуживающие и вспомогательные (золоотвалов, гидротехнических сооружений) | |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено | |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки | |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции (бензиновых,газовых);  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей;  Мастерские предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Магазины сопутствующей торговли, здания общественного питания как объектов придорожного сервиса |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта Автозаправочные станции | Объекты розничной торговли и общественного питания на автозаправочных станциях |
| 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 установлено |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | Не ограничена |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 5 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 20 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не менее 1 м |
| отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы | 10 м |

1. **П-4-Зона сельскохозяйственных предприятий**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешённого использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 1.7 | Животноводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.9 | Звероводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.8 | Скотоводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей). | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.10 | Птицеводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.11 | Свиноводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.12 | Пчеловодство | Сооружения, используемые для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.17 | Питомники | Не установлено | Не установлено |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не установлено |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 1.13 | Рыбоводство | Здания, сооружения, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | Не установлено |
| 1.5 | Садоводство | Не установлено | Не установлено |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | Не ограничена |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не менее 1 м |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в  статье 31настоящих Правил.

**Статья 22. Зона инженерной и транспортной инфраструктур.**

1. **И-1 - Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры**

1.1.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).

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».

Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог;  Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего (внегородского) автомобильного транспорта;  Автобусные вокзалы;  Автобусные станции;  Административно-бытовые корпуса автобусных вокзалов и станций;  Павильоны для обслуживания пассажиров. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки. |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железнодорожного транспорта;  Склады железнодорожного имущества;  Железнодорожные вокзалы;  Павильоны для обслуживания пассажиров;  Административно-бытовые корпуса железнодорожных станций. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции (бензиновых, газовых);  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей;  Мастерские предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Магазины сопутствующей торговли, здания общественного питания как объектов придорожного сервиса |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта Автозаправочные станции | Объекты розничной торговли и общественного питания на автозаправочных станциях |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны И-1 не устанавливаются.

1.2. 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 (электроподстанции, 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; | конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов); площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| остановочные павильоны |
| гаражи, стоянки; |
| автобусные станции и остановки; |
| автотранспортные предприятия; |
| отстойно - разворотные площадки общественного транспорта; |
| станции технического обслуживания автомобилей, мойки автомобилей, придорожный сервис; |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения; | устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территории, малые архитектурные формы. |
| мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки; |
| автозаправочные станции; |
| автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе); |

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |  |
| 1.1 | Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначенные для обеспечения транспортной связи с объектами размещенными на внутриквартальной территории с транспортными магистралями должны иметь нормативные параметры. | Все участки зоны |
| 1.2 | Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. | Все участки зоны |

Для следующих объектов транспортной инфраструктуры устанавливаются санитарно-защитные зоны

* Автобусные парки (с ремонтной базой) - санитарно-защитная зона 300 м.
* Автобусные парки до 300 машин - санитарно-защитная зона 100 м.
* Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта - санитарно-защитная зона 50 м.
* Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, - санитарно-защитная зона 100 м.
* Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ) - санитарно-защитная зона 50 м.
* Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом - санитарно-защитная зона 100 м.
* Мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются в границах промышленных и коммунально-складских зон, на магистралях на въезде в населенный пункт, на территории автотранспортных предприятий) - санитарно-защитная зона 100 м.
* Мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5 - санитарно-защитная зона 100 м.
* 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-1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ 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:  - 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-1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | Не ограничена |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не ограничены |
| отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы | 10 м |

**Статья 23. Рекреационные зоны**

1. **Р-1 - Зона зеленых насаждений и объектов общего пользования.**

Зона зеленых насаждений общего пользования и спортивных сооружений выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения, а так же размещения объектов рекреации и спорта и необходимой 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** | | | |  |
| 3.6 | Культурное развитие | Устройство площадок для празднеств и гуляний;  Концертные залы;  Выставочные залы | Не установлено, за исключением указанных в статье 29настоящих Правил |
| 3.4. | Здравоохранение | Аптечные учреждения.  Пункты оказания первой медицинской помощи | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 5.1. | Спорт | Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 12.0. | Общее использование | Парковые павильоны.  Летние (открытые) кинотеатры и эстрады.  Здания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.). | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки (территории) общего пользования | объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 4.8. | Развлечения | Культурно-досуговые центры  Аквапарки;  Танцевальные залы;  Развлекательные павильоны. | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 5.0. | Отдых (рекреация) | Дома отдыха, пансионаты, туристические базы (базы отдыха);  Детские туристические станции, туристские парки, детские оздоровительные лагеря, детские спортивные лагеря;  Бассейны; | Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров. |
| 5.2. | Природно-познавательный туризм | Рекреационно-туристические учреждения (турбазы, базы отдыха, кемпинги, мотели, туристические гостиницы) | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты, летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров. |
| 5.3. | Охота и рыбалка | Дома рыболовов и охотников | Сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы. |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, детские лагеря | Иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка. | Не установлено, за исключением указанных в статье 30 настоящих Правил |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 4.7. | Гостиничное обслуживание | Гостиницы | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны. |
| 5.4. | Причалы для маломерных судов | Эллинги, причалы для маломерных судов | Мастерские и сооружения для ремонта, технического осмотра и обслуживания маломерных судов, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения. |
| 4.6. | Общественное питание | Объекты общественного питания модульного типа вместимостью не более 50 мест | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |

Параметры соотношения элементов зоны общественных рекреационных территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 зеленых насаждений и водоемов | % | 70-75 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 30 - 25 |
| Здания и сооружения | % | запрещены |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны Р1** |
| 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, предусмотренных документами территориального планирования, документацией по планировке территории и проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке;  - при санитарных рубках и рубках ухода. | Все участки зоны |
| 1.2 | Минимальные расстояния от зеленых насаждений до зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций принимать по Региональным нормативам градостроительного проектирования. | Все участки зоны |
| 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. | Все участки зоны |
| 1.4 | При размещении объектов малой торговли (палатки, лотки, павильоны) на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду, снос деревьев запрещается | Все участки зоны |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р-1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | Не ограничена |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 8 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не ограничены |
| отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы | В условиях сложившейся застройки |

1. **Р-2. Зона лесопарков, лугопарков и особо охраняемых территорий**

Зона **Р-2** выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, санитарно-защитных лесополос расположенных на территориях историко-ландшафтных комплексов.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешённого использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 9.1 | Охрана природных территорий | хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | Не установлено |
| 10.2 | Лесные плантации | Не установлено | Не установлено |
| 10.4 | Резервные леса | Не установлено | Не установлено |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов. | Не установлено |

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны **Р-2** не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 31 Правил.

**Статья 24. Зона специального назначения**

1. **С-1 - Зона кладбищ и мест захоронений**

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** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  Бюро похоронного обслуживания;  Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий;  Дома траурных обрядов;  Склепы;  Магазины по продаже ритуальных принадлежностей. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта. |
| 12.2 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | Не предусмотрено |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 3.7. | Религиозное использование | Культовые объекты | 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. | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил. |

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 40 Га |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | Не ограниченно |
| минимальное | Не ограниченно |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | Не ограниченно |
| минимальная | Не ограниченно |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 70% |
| минимальный | Не ограничен |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не ограничены |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне С-1:

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 31 настоящих Правил

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | - 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 затапливаемых, 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 |

1. **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 подземных, в целях добычи недр;  Объекты, необходимые для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта. |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых 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 ограничена |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не менее 1 м |
| отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы |  |

**Статья 25. Зона сельскохозяйственного использования**

1. **СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешённого использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Не установлено | Не установлено |
| 1.3 | Овощеводство | Не установлено | Не установлено |
| 1.7 | Животноводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.9 | Звероводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.8 | Скотоводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей). | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.10 | Птицеводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.11 | Свиноводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.12 | Пчеловодство | Сооружения, используемые для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.17 | Питомники | Не установлено | Не установлено |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Не установлено | Не установлено |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не установлено |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 1.13 | Рыбоводство | Здания, сооружения, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | Не установлено |
| 1.5 | Садоводство | Не установлено | Не установлено |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | Не ограничена |
| Минимальная | Не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков | Не менее 1 м |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 31настоящих Правил.

**Статья 26. СД-1 - Зона садоводческих и дачных хозяйств**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешённого использования земельных участков** | **Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 13.2 | Ведение садоводства | Размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; | Размещение хозяйственных строений и сооружений |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); | Хозяйственные постройки гаражи, строения для домашних животных 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 надворные туалеты летние кухни, гостевые дома. |
| 13.1 | Ведение огородничества | Размещение некапитального строения | Хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| 6.8 | Связь | 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 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не установлено |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 4.9. | Обслуживание автотранспорта | Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг  в области дорожной деятельности и транспорта | Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей |
| 4.6. | Общественное питание | Предприятия общественного питания | Не установлено, за исключением указанных в  статье 29 настоящих Правил |
| 4.4. | Магазины | Объекты розничной торговли | Не установлено, за исключением указанных в  статье 29 настоящих Правил |

Для зоны СД-1 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** |  |
| минимальная площадь земельного участка1 (для земельных участков, предназначенных для размещения малоэтажной жилой застройки (размещение дачных домов и садовых домов); | 400 кв.м. |
| Максимальная площадь земельного участка1 (для земельных участков, предназначенных для размещения малоэтажной жилой застройки(размещение дачных домов и садовых домов); | 1500 кв.м. |
| минимальная площадь земельного участка (земельных участков, используемых для вспомогательных видов разрешенного использования объекта, площадь которых определяется схемой расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории) | не менее 10 кв.м. |
| Максимальная площадь земельного участка (земельных участков, используемых для вспомогательных видов разрешенного использования объекта, площадь которых определяется схемой расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории) | Не более 200 кв.м. |
| предельная (минимальная и максимальная) площадь земельных участков для размещения прочих объектов | не ограничена |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 14 м |
| минимальная | 3 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 600 м2 до 4000 м2)  40% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 4000 м2 до 8000 м2)  40% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 500 м2 до 1500 м2)  30% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 1500 м2 до 3000 м2)  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 | 1,8 м |
| отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы | 5м  Допускается размещение жилых домов по красной линии (линии застройки)улиц в условиях сложившейся застройки |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3м - от усадебного дома;  4м - от постройки для содержания скота и птицы;  1м - 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 31 настоящих Правил.

### Статья 27. Зоны водных объектов общего пользования

Зоны водных объектов общего пользования включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями. Границы зон устанавливаются по границам прибрежных полос.

В зонах водных объектов общего пользования не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, лодочных станций и других сооружений, для функционирования которых необходимы водные объекты.

**1. Зона водных объектов общего пользования - водотоков и замкнутых водоемов - В -1**

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны В-1:

| **Код** | **Наименование основного вида разрешённого использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 8.3. | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 11.0 | Водные объекты | Не установлено | Не установлено |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | Не установлено | Не установлено |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | Не установлено | Не установлено |
| 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 установлено |
| 5.4. | Причалы для маломерных судов | Эллинги, причалы для маломерных судов | Мастерские и сооружения для ремонта, технического осмотра и обслуживания маломерных судов, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения. |

Для данной зоны, условно разрешенные виды использования - не установлены.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для зоны В1 не ограничены;

минимальные отступы от границ земельных участков не ограничены.

Ограничения использования земельных участков, расположенных в водоохранных зонах, приведены в статье 31 настоящих правил.

### Статья 28. 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 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 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 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100053) 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116552/c24157e25eb405ea1df79437621ca4d818ba898f/#dst100308), от 29.12.2014 [№458-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172948/c7f026b7764e8984216a49254aa592fda4abd50b/#dst100495))

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100054) от 21.10.2013 №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 организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

(п. 5 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100055) от 21.10.2013 №282-ФЗ)

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

(п. 6 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100057) от 21.10.2013 №282-ФЗ)

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

(п. 7 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100059) от 21.10.2013 №282-ФЗ)

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/5a64531abe181f9ccf87022b85840976ad863c00/#dst35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года №2395-1 "О недрах").

(п. 8 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100061) от 21.10.2013 №282-ФЗ)

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

(часть 16 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100063) от 21.10.2013 №282-ФЗ)

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в [пункте 1 части 16](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/#dst99) настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

**2.2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов).**

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 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, 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 11 сельских кладбищ.

1) Параметры зоны:

Сельские и закрытые кладбища и мемориальные комплексы с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) могу находится 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. N 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.

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

а) строительство жилых и общественных зданий, складов;

б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;

в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;

г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;

д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

2). В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

**3.2. Охранная зона магистральных трубопроводов.**

Строительство и эксплуатация магистральных трубопроводов ведется согласно требованиям СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы». Охранные зоны магистральных трубопроводов в соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04 1992 № 9 (с изм. от 23.11.1994).

**3.3. Охранная зона магистральных газопроводов.**

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м. с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

**3.4. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

По территории Михайловского сельского поселения проходят воздушные линии электропередачи напряжением 6 - 220 кВ.

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 №578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03:

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

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

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

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.

* + 1. Статья 29. 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);

- 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 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 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); обеспечение внутреннего правопорядка; объекты гражданской обороны; объектов пожарной охраны (депо); общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования земельных участков могут располагаться:

- размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых автостоянок (с учётом положений статьи 29 настоящих Правил);

- размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо);

- размещение площадок для сбора мусора;

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

4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы);

- 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.

* + 1. Статья 30. 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 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, определенными статьями 18-36 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте границ территориальных зон настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных 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.

* + 1. Статья 31. 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:

**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 управлен**ия - 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 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 запрещается в зонах Ж-1, Ж-2, Ж-4, ОД 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 химико-москательных 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);
* 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, мороженного, 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 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.