

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменения.

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки на территории Старочеркасского сельского поселения.

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Старочеркасское сельское поселение» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

Правила разработаны на основе схемы Генерального плана Старочеркасского сельского поселения.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Старочеркасского сельского поселения за исключением территории станицы Старочеркасской (далее – поселения) – деления территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей

точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

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

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ - в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель; о принятии решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок; об изъятии, в том числе путем выкупа; о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд; о разработке проектной документации для строительства; выдачи разрешения на строительство; о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (см. приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011г. № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»);

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 – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального;

технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на

ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

зеленые насаждения - деревья, кустарники, цветники, газоны;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

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);

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов

капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, предусмотренных нормативными правовыми актами);

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

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

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

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

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи;

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из

таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

многоквартирный жилой дом – здание, предназначенное для постоянного проживания людей, и состоящее из квартир, числом не менее двух, имеющих выход на улицу через общедомовые коммуникации, лифты, коридоры;

гаражи – здания, предназначенные для хранения и технического обслуживания автомобилей;

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 увязанными с ними. Вместимость гостевых автостоянок всегда определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

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

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, Ц-1, Р-1 размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма;

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;

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, производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов;

этажность здания – число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.
2. Администрация района обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:
 - публикации Правил в местных средствах информации;
 - размещение Правил в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;
 - создания условий для ознакомления с Правилами.

Статья 4. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана поселения и не должны ему противоречить.
В случае внесения изменений в Генеральный план поселения, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.
2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана поселения, настоящих Правил, Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ростовской области и не должна им противоречить.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц органа местного самоуправления Аксайского района в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям Собраний депутатов Аксайского района (далее – Собрания депутатов района) в области землепользования и застройки относятся:
 - утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
 - утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
 - иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.
2. К полномочиям Главы Администрации Аксайского района (далее – Главы Администрации) относятся:
 - утверждение документации по планировке территории;
 - принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
 - принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
 - принятие решений о подготовке документации по планировке территории.
3. К полномочиям Администрации Аксайского района (далее – Администрация района) относятся:
 - обеспечение разработки документации по планировке территории;
 - принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования «Аксайский район»;

- принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования «Аксайский район».

Статья 6. Комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Аксайского района.

1. Комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки поселения формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Порядку подготовки и утверждения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Аксайского района. Комиссия является консультативным органом при Администрации района.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения;
- готовит рекомендации Главе Администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;
- готовит заключения и рекомендации по результатам публичных слушаний;
- осуществляет другие полномочия.

4. Состав Комиссии утверждается постановлением Администрации Аксайского района.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по рассмотрению вопроса предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в границах сельского поселения Аксайского района.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с положением о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в границах сельского поселения Аксайского района, утвержденным решением Собрания депутатов Аксайского района от 28.12.2016 № 181.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций Глава Администрации принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Постановление Администрации Аксайского района о предоставлении разрешения на

условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Статья 8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов 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.

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

3. Застройщик подаёт в Комиссию по рассмотрению вопроса предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах сельского поселения Аксайского района.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с положением о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах сельского поселения Аксайского района, утвержденным решением Собрания депутатов Аксайского района от 28.12.2016 № 181.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Администрации.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава Администрации принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Постановление Администрации Аксайского района о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории¹.

Статья 9. Общие положения о планировке территории.

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки, как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

¹ Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения субъекта РФ.

- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания, как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков, как отдельных документов на основании заявлений заинтересованных лиц.

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы;

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для

муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- и другие.

Статья 10. Подготовка документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории поселения осуществляется на основании генерального плана поселения, Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ростовской области и настоящих Правил.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления поселения, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке является решение Администрации района.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ.

4. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения установлен положением о подготовке и утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах сельского поселения Аксайского района.

5. Документация по планировке, решение о разработке, которой принято по инициативе органов местного самоуправления, разрабатывается на конкурсной основе.

6. Решение Главы Администрации о разработке документации подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Аксайского района.

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

8. Служба или специалист администрации района, уполномоченные в области архитектуры и градостроительства, осуществляют проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом и заданием на разработку. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией района разработанной документации по планировке. По результатам проверки служба или специалист администрации района, уполномоченные в области архитектуры или градостроительства, принимают решение о направлении документации по планировке главе Администрации или об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

9. Глава Администрации принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с положением о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории в границах сельского поселения Аксайского района, утвержденным решением Собрания депутатов Аксайского района от 28.12.2016 № 181.

10. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и сроки, определенные градостроительным законодательством.

11. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 11. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения.

1. Порядок проведения публичных слушаний в поселении регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования и решением Собрания депутатов Аксайского района.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. Жители поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

4. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

- проекты внесения изменений в правила землепользования и застройки поселения, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы, связанные с внесением изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки поселения;

- вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органа местного самоуправления рекомендательный характер.

6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Аксайского района, утвержденным решением Собрания депутатов Аксайского района от 28.12.2016 № 181.

Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Ростовской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Аксайского района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

5) 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.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся 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.

3. Глава Администрации с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану поселения, схеме территориального планирования района, возникшее в результате внесения в Генеральный план или схему территориального планирования района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ростовской области и Уставом муниципального образования при внесении не принципиальных изменений.

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Статья 13. Застройщики. Заказчики.

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

2. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Администрацией района об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

4. Заказчики:

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации;

- утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

Статья 14. Проектная документация.

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для

обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3, 3¹ статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 15. Разрешение на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Разрешение на строительство выдает администрация поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, значения субъекта РФ, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

2. Выдача разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с Порядком подготовки и выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на территории Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, утвержденным постановлением Главы Старочеркасского сельского поселения от 21.01.2009г. №9.

Статья 16. Ограждение земельных участков, благоустройство и озеленение территорий.

16.1. Порядок устройства ограждений земельных участков.

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям пункта 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с администрацией поселения в соответствии с требованиями пунктов 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в администрацию поселения заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Администрация поселения имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёмки. Администрация поселения в течение десяти дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии этого эскиза требованиям пункта 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения администрацией поселения осуществляется без взимания платы.

9. В случае, если проект ограждения земельного участка входит в состав проектной документации объекта капитального строительства (комплекса таких объектов), которая подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьёй 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проведение в отношении его действий, указанных в частях 5-8 настоящей статьи, не требуется.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными;

3) ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть единообразным с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала и иметь высоту не более 1,8 м.

Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

16.2. Благоустройство.

1. Благоустройство материально-пространственной среды населенных пунктов включает в себя:

1) вертикальную планировку и организацию рельефа;

2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);

3) устройство уличного освещения;

4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);

5) озеленение.

2. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности

отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

3. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

4. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

5. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

6. Все территории поселков должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

7. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или кованого металла вровень с мощением.

8. Бордюры, отделяющие тротуар от проезжей части и выступающие над поверхностью тротуара, должны укладываться с разрывами в 1 см для беспрепятственного стока воды с тротуара.

9. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

- 1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- 2) экологически опасные материалы;
- 3) полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

10. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

16.3. Озеленение территорий земельных участков.

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства и не используются (не предназначены для использования), не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке. .

Структура озелененных территорий поселков - система парков, скверов, бульваров, набережных, предназначенных для организации отдыха и досуга населения.

2. Озелененная территория может быть оборудована следующими объектами:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

3. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа архитектуры и градостроительства и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Старочеркасского сельского поселения.

4. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон приведена ниже в таблице.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома*	23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га
3	Парки	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га
4	Комплексы аттракционов, аквапарков	0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10% - при площади от 1 до 5 га; 20% - при площади от 5 до 20 га; 30% - при площади свыше 20 га
5	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
6	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	50% территории земельного участка

7	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
8	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта	15% территории земельного участка
9	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	Не устанавливаются

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

Статья 17. Положение, относящееся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты Аксайского района и Старочеркасского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

Статья 18. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с

градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Все изменения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид (виды) использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 18 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид (виды) использования, не разрешенные для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Статья 19. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, определяется:

1) градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на картах градостроительного зонирования, 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.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 18 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10.01.2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006г. N 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 года N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1./2.1.1.-2361-08 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

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

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1./2.1.1.-2361-08 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

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

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования в соответствии с Водным кодексом РФ;
- разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченными государственными органами на основании порядка, определенного соответствующими нормативными актами РФ.

6. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости на приаэродромных территориях установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997г. N 60-ФЗ;
- Федеральные Правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138.

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды), устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения).

Статья 20. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия.

1. На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются установленные в соответствии с законодательством об охране культурного наследия и в соответствии с «Проектом зон охраны объектов культурного наследия» в составе «Генерального плана с проектом планировки северной части станицы Старочеркасской Аксайского района Ростовской области» утвержденного решением Собрания депутатов Аксайского района от 03.10.2006г. N 167.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах указанных зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов недвижимости в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

- 1) градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- 2) ограничениями, установленными проектом зон охраны объектов культурного наследия.

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 определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5. На основании документов действующего законодательства в области охраны памятников истории и культуры, проекта зон охраны объектов культурного наследия станицы Старочеркасской, утвержденного в составе генерального плана станицы Старочеркасской, применительно к территории Старочеркасского сельского поселения и х. Рыбацкий установлены зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия:

- охранный зона объектов культурного наследия (охранная зона историко-природного комплекса «Монастырское урочище» и памятника оборонительного зодчества «Аннинская крепость»);
- зона охраняемого ландшафта.

Граница зоны отображена на карте градостроительного зонирования.

6. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Историческое поселение – населенный пункт, в границах территории которого расположены объекты культурного наследия: памятники, ансамбли, достопримечательные места, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом, представляющие собой археологическую, историческую, архитектурную, градостроительную, эстетическую, научную, социально-культурную ценность, имеющие важное значение для сохранения самобытности народов России, их вклада в мировую цивилизацию.

7. Производство земляных, строительных и других работ, а также хозяйственная деятельность в зонах охраны объектов культурного наследия регламентируется действующим законодательством.

В зонах охраны должна обеспечиваться необходимая для сохранения памятников гидрогеологическая обстановка, чистота воздушного бассейна, пожарная безопасность и защита от динамических воздействий.

Вся проектная документация, выполняемая на объектах в пределах зон охраны, должна быть согласована государственными органами охраны объектов культурного наследия и СИАМЗ.

8. В границы охранной зоны объектов культурного наследия включены историко-природный комплекс «Монастырское урочище» и памятник оборонительного зодчества «Аннинская крепость».

В охранных зонах и на территориях объектов культурного наследия сберегается исторически ценная планировка, резервируются возможности восстановления ранее утраченных её элементов и их параметров, сохраняется соответствующая памятникам среда, обеспечивающая полное выявление художественных достоинств памятников и благоприятные условия их обзора (благоустройство и реконструкция озеленения).

Из охранных зон подлежат выведению объекты, наносящие физический и эстетический ущерб объектам культурного наследия.

9. Режим содержания охранной зоны историко-природного комплекса «Монастырское урочище» и памятника оборонительного зодчества «Аннинская крепость» (зона Ц-1, Р-1, ИТ на карте градостроительного зонирования) предусматривает:

1) сохранение объектов культурного наследия, включая элементы ландшафта (валов, рвов, холмов, береговых откосов, участков заливных лугов, лесополос);

2) реконструкцию существующих подъездных автодорог с устройством информационных щитов и дорожных указателей;

3) археологические исследования территорий перед проведением земляных работ (по прокладке коммуникаций и сетей, рытью котлованов под фундаменты зданий, сооружений, хозпостроек, ям для туалетов, посадки деревьев и т.п.);

4) проведение археологических исследований на территории Монастырского урочища, крепости и бывшей солдатской слободы;

5) разборку поздних подиумов и пилонов, сооруженных на Монастырском урочище в ходе исторически недостоверной реконструкции 1974г.;

6) формирование у часовни-памятника мемориального комплекса с оформлением мест захоронений павших воинов (создание мемориальных валов, установка памятных знаков, благоустройство территории и т.п.);

7) воссоздание сторожки вблизи часовни на Монастырском урочище;

8) реконструкцию стелы на берегу Дона (Монастырское урочище) в стилизованных формах звонниц;

9) берегоукрепление, устройство причала, подъездов и подходов к Монастырскому урочищу;

10) реконструкцию зеленых насаждений с целью наилучшего раскрытия сакральных сооружений мемориального комплекса Монастырского урочища для ближнего и дальнего обзора;

11) запрет распахки территорий в границах охранной зоны Аннинской крепости;

12) сохранение объекта культурного наследия Аннинской крепости (консервацию, реставрацию, благоустройство);

13) формирование на территории Солдатской слободы туристско-экскурсионного комплекса, архитектурно-композиционное решение которого должно быть подчинено ландшафту и памятнику оборонительного зодчества «Аннинская крепость».

Режим содержания охранной зоны объектов культурного наследия запрещает:

1) нарушение исторически сложившейся пространственно-планировочной структуры;

2) строительство новых зданий;

- 3) создание транспортных сооружений и развязок;
- 4) прокладка воздушных линий инженерных коммуникаций и сетей;
- 5) установка современных элементов малых архитектурных форм и рекламы, не согласованных с государственными органами охраны объектов культурного наследия, СИАМЗом.

10. Режим содержания зоны охраняемого ландшафта (состав зон согласно карты градостроительного зонирования) предусматривает:

- 1) сохранение или воссоздание элементов естественного исторического рельефа и водоемов;
- 2) снос искажающих ландшафт зданий, сооружений, насаждений и регулирование растительности;
- 3) защиту береговых территорий от оползней, размыва, укрепление склонов оврагов, озеленение, проведение необходимых природоохранных мероприятий;
- 4) охрану существующих видовых зон панорамного восприятия окружающих ландшафтов и объектов культурного наследия вдоль береговой линии;
- 5) хозяйственную деятельность, если эта деятельность не наносит ущерба и искажения ландшафта;
- 6) формирование рекреационных центров в прибрежной зоне;
- 7) установку элементов благоустройства;
- 8) строительство зданий и сооружений с соответствующими техническими мероприятиями, благоустройством, не искажающим сложившийся ландшафт;
- 9) археологические исследования территорий перед проведением земляных работ (по прокладке коммуникаций и сетей, рытью котлованов под фундаменты зданий, сооружений,хозпостроек, ям для туалетов, посадки деревьев и т.п.) на участках территорий зон охраны культурного слоя и возможного выявления культурного слоя;
- 10) сохранение структуры зеленых массивов (лесопарк вдоль берега реки Дон и др.), санитарные рубки, реконструкция зеленых насаждений;
- 11) сохранение, очистку и благоустройство береговой линии реки Дон;
- 12) запрет свалок;
- 13) возможность восстановления русел ериков с соединением их с рекой Дон с целью исключения замкнутых обводненных территорий, восстановления гидрогеологического режима территорий.

Режим содержания зоны охраняемого ландшафта запрещает:

- 1) строительство новых зданий, наземных инженерных сооружений.

Ведение всех научно-исследовательских, проектно-изыскательских, строительных, ремонтных и реставрационных работ, установка объектов (элементов) внешнего благоустройства допускается только по согласованию с государственными органами охраны объектов культурного наследия и природоохранными организациями.

Статья 21. Режим хозяйственной деятельности в зонах периодического затопления и подтопления паводками. Мероприятия для защиты от подтопления.

Территория Старочеркасского сельского поселения находится в зоне фактического затопления поймы реки Дон на участке ниже Цимлянского гидроузла и принята как зона особого режима хозяйственной деятельности. В указанной зоне:

1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- проведение авиационно-химических работ;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, мест захоронения навоза, свалок промышленных и бытовых отходов;
- устройство взлетно-посадочных полос для ведения авиационно - химических работ;

- вырубка лесов, кроме рубок ухода, санитарных и лесовосстановительных работ;
- строительство стационарных стоянок, автозаправочных станций, моек автотранспорта;
- строительство новых и расширение действующих объектов производственного назначения;
- использование навозных сточных вод на удобрение.

2. Допускается при согласовании условий с органами Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ, Госсанэпиднадзора, Комитета РФ по водному хозяйству с предупреждением о возможном ущербе при прохождении паводков повышенной водности:

- проведение работ по замыву пойменных озер и стариц, добыча местных строительных материалов и полезных ископаемых;
- строительство или ликвидация автомобильных дорог, дамб обвалования, переездов через водоток;
- строительство объектов жилья, социальной сферы, садоводческих товариществ;
- применение на отдельных участках ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- устройство на не затапливаемых территориях сезонных автотракторных стоянок, передвижных мастерских по ремонту и заправке техники с обустройством их, предотвращающим попадание загрязненных вод и нефтепродуктов на прилегающую территорию;
- строительство новых и реконструкция существующих орошаемых массивов;
- передача территорий в пользование крестьянским (фермерским) и другим хозяйствам для осуществления организационно - хозяйственных мероприятий по улучшению земель, строительства временных навесов и баз для сезонного содержания скота и инвентаря: сенокошения, пастьба скота, посев, уборка кормовых и овощных культур.

3. Режим хозяйственной деятельности в водоохранной зоне и прибрежных полосах реки Дон устанавливается в соответствии с действующим положением о водоохраных зонах (полосах) рек, озер и водохранилищ в РФ.

Мероприятия для защиты от подтопления.

1. При необходимости инженерной защиты от подтопления следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и/или устранения отрицательных воздействий подтопления в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85.

2. Защита от подтопления должна включать:

- локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;
- водоотведение (в том числе переспуск шахтных вод из затапливаемых шахт, вызывающих подтопление территорий, в горные выработки соседних шахт);
- утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;
- систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

3. Локальная система инженерной защиты должна быть направлена на защиту отдельных зданий и сооружений. Она включает дренажи, противофильтрационные завесы и экраны.

Территориальная система должна обеспечивать общую защиту застроенной

территории (участка). Она включает перехватывающие дренажи, противофильтрационные завесы, вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования, дождевую канализацию и регулирование режима водных объектов.

4. Система инженерной защиты от подтопления является территориально единой, объединяющей все локальные системы отдельных участков и объектов. При этом она должна быть увязана с генеральными планами, территориальными комплексными схемами градостроительного планирования развития территорий Ростовской области.

5. В качестве основных средств инженерной защиты от затопления следует предусматривать:

- обвалование территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
- искусственное повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;
- аккумуляцию, регулирование, отвод поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.
- сооружения инженерной защиты, в том числе: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции.

В состав проекта инженерной защиты территории следует включать организационно-технические мероприятия, предусматривающие пропуск весенних половодий и дождевых паводков.

Инженерная защита осваиваемых территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий.

6. При устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств, мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85.

Выбор сооружений инженерной защиты должен производиться на основании технико-экономических расчетов.

7. Необходимость защиты территорий пойм рек от естественных затоплений определяется потребностью и степенью использования отдельных участков этих территорий под городскую, промышленную застройку, сельскохозяйственные угодья, а также месторождения полезных ископаемых.

8. Границы территорий техногенного затопления следует определять при разработке проектов водохозяйственных объектов различного назначения и систем отвода отработанных и сточных вод от промышленных предприятий, сельскохозяйственных земель и горных выработок месторождений полезных ископаемых.

Статья 22. Ответственность за нарушение настоящих Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел 2. Карта градостроительного зонирования.

Статья 23. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

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

2. Карта градостроительного зонирования Старочеркасского сельского поселения приведена в приложении 1.

Статья 24. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. Карта градостроительного зонирования должна своевременно отображать внесенные в установленном порядке изменения в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории.

Раздел 3. Градостроительные регламенты.

Статья 25. Положение о составе градостроительных регламентов.

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

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой и табличной форме:

1) перечень видов 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 видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах поселения, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий.

6. При формировании земельных участков для целей, не связанных со строительством, действие градостроительных регламентов в части предельных максимальных и минимальных размеров земельных участков не распространяется; все виды разрешенного использования, указанные в градостроительных регламентах, рассматриваются как основные.

7. При формировании земельных участков за счет граничащих территорий для целей, не связанных со строительством, площадь земельного участка определяется без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных градостроительными регламентами.

8. При формировании земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не имеющих свободного доступа, за счет граничащих территорий, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, площадь земельного участка определяется без учета предельных минимальных (максимальных) размеров, установленных градостроительными регламентами.

9. Вид разрешенного использования земельных участков, формируемых на основании заключенного договора водопользования, определять в соответствии с договором на водопользование.

Статья 26. Положение о порядке применения градостроительных регламентов.

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в статье 29 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенный как основной и вспомогательный к ним для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения в соответствии с порядком, предусмотренным административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» в границах сельского поселения Аксайского района, утвержденным постановлением Администрации Аксайского района от 09.02.2017г. № 38.

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

5. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) выполнения требований технических регламентов;

2) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с Положением, указанным в п. 3 настоящей статьи;

3) в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным.

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

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков, при условии соблюдения положений статей 19, 20, 21, могут располагаться:

- земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения);
- 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 других малых архитектурных форм);
- земельные участки для декоративного и защитного озеленения;
- земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;
- земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, переулков, проездов, тупиков, парковок (парковочных мест) в пределах улично-дорожной сети;
- земельные участки резерва;
- земельные участки, занятые водными объектами;
- 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 вспомогательных видов использования земельных участков, при условии соблюдения положений статей 19, 20, 21, могут располагаться:

- наземные открытые автостоянки при зданиях, в том числе и гостевые автостоянки;
- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);
- площадки для сбора мусора;

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

Статья 28. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения.

На карте градостроительного зонирования территории Старочеркасского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Общественно-деловые зоны	
Ц-1	Обслуживание жилой застройки
Жилые зоны	
Ж-1	Существующая жилая застройка
Ж-2	Развитие жилой застройки
Зоны специального назначения	
СО-1	Зона водозаборных и иных технических сооружений
СО-2	Зона очистных сооружений
СО-3	Зона кладбищ и мемориальных парков
СО-4	Зона скотомогильников
Производственные зоны	
П-1	Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности
Отдых (рекреация)	
Р-1	Отдых (рекреация)
Сельскохозяйственные зоны	
СХ-1	Сельскохозяйственное использование
СХ-2	Существующие ведение садоводства и ведение дачного хозяйства
Инженерно-транспортная зона	
ИТ	Зона инженерно-транспортной инфраструктуры

Статья 29.1. Градостроительные регламенты. Öffentlich-деловые зоны.

Ц-1. Обслуживание жилой застройки.

Зона Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров поселения и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, правовых условий размещения объектов малого предпринимательства, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	виды использования	виды	параметры разрешенного
--	--------------------	------	------------------------

код	земельных участков	объектов капитального строительства	использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.1.	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
3.2.	Социальное обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные 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,	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м. Данные объекты должны

		<p>пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат).</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа.</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	<p>иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.3.	Бытовое обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, 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)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p>

3.5.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования: Детские ясли Детские сады Школы Лицеи Гимназии Художественные, музыкальные школы Образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/34000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 64000 кв. м/15050 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
3.6.	Культурное развитие	Объекты капитального строительства, для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров,	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 3000 кв. м/900кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное

		<p>филармоний, планетариев.</p> <p>Площадки для празднеств и гуляний.</p> <p>Здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов</p>	<p>количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.7.	Религиозное использование	Объекты религиозного назначения	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
3.8.	Общественное управление	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты капитального строительства для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1500 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p>

			<p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.0.	Предпринимательство	<p>Объекты капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 20000 кв. м/500 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.1.	Деловое управление	<p>Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/2000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных,</p>

			пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.2.	Объекты торговли (торговые центры (торгово-развлекательные центры (комплексы))	Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9. Многофункциональные здания.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м/10000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.3.	Рынки	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли - 5м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства,	Максимальная/минимальная площадь земельных

		предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Аптеки.	участков – 5000 кв. м/600 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.5.	Банковская страховая деятельность	и Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения банковских и страховых организаций.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.

4.6.	Общественное питание	Объектов капитального строительства для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>

4.8.	Развлечения	Объекты капитального строительства, для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/250000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м, при соблюдении требований технических регламентов по пожарной безопасности.</p>
4.9.	Обслуживание транспорта	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест.</p>
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков -15000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота сооружений – 50м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы</p>

		спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря	от границ участка - 3 м.
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты капитального строительства для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется. Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5м; минимальная ширина улицы – 15м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется. Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
-----	---------------------------------------	--	---

4.9.1	Объекты придорожного сервиса	<p>Автозаправочные станции (бензиновые, газовые)</p> <p>Магазины сопутствующей торговли</p> <p>Здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса</p> <p>Здания для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса</p> <p>Автомобильные мойки и прачечные для автомобилей</p> <p>принадлежностей</p> <p>Мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей</p> <p>Объекты придорожного сервиса</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/5000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
6.8.	Связь	<p>Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 50 кв. м/400 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота от</p>

			<p>уровня земли - 32 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
--	--	--	--

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м; для хозяйственных целей - не менее 20 м; для выгула собак - не менее 40 м; Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются. Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м. Максимальная/минимальная площадь земельного участка для устройства гостевой автостоянки – не нормируется/18 кв.м на 1 маш/место без учета проезда. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется

	Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.
--	---

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м (кроме участков в сложившейся застройке);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;

не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;

обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка).

Примечание (общее):

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

Статья 29.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Ж-1. Существующая жилая застройка.

Зона существующей индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий развития существующих жилых кварталов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м; Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
2.2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных (в случае, если площадь участка не менее 1000,0 кв.м)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
2.3.	Блокированная жилая застройка	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2000 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются.

		более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);	Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Двухквартирные жилые дома (проживание, садоводство или цветоводство, игры детей, отдых), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы)	Минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400/2000 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
		Многоквартирные жилые дома (блокированного типа), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/400 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей – 3 эт. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
		Многоквартирные жилые дома (секционные)	Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное

			<p>количество надземных этажей – 4 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%</p>
4.1.	Деловое управление	<p>Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.3.	Рынки	<p>Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли - 5м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.4.	Магазины	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p> <p>Аптеки, аптечные пункты.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/500кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах</p>

			земельного участка – 60%.
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/5000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/5000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
3.5.	Образование и просвещение	Объекты капитального строительства, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/34000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

		повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	
3.4.	Здравоохранение	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2 Фельдшерские и фельдшерско-акушерские пункты	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
3.8.	Общественное управление	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Данные объекты должны

			иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
3.6.	Культурное развитие	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро).	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/600кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных,

			подземных) только на территории своих земельных участков.
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), детские площадки.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м/2000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
3.2.	Социальное обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные 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. Объекты капитального	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

		строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо. Отделение милиции, участковый пункт милиции	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/10000 кв.м; Предельные размеры земельных участков не нормируются; Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, пожарные гидранты, пожарные резервуары, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы,	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

		линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется. Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5м; минимальная ширина улицы – 15м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется. Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); объекты капитального строительства, предназначенные для постоянного местонахождения духовных	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах

	лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	земельного участка – 60%; Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
--	---	---

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа. Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м ² на одну семью.
<p>Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.</p> <p>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).</p> <p>Максимальная высота – 8 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м.</p> <p>Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м².</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены</p>

производства, садоводства, огородничества)	<p>системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p>
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	<p>Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.</p> <p>Расстояние от красной линии не менее - 10 м.</p> <p>Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.</p>
Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта на участках индивидуальных жилых домов	<p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.</p>
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от индивидуального, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

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 земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой индивидуальными и 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.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

Ж-2. Развитие жилой застройки.

Зона развития жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов не выше 3 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Новое строительство в данной территориальной зоне осуществлять по утвержденным проектам планировки и межевания.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
2.2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа

		продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных (в случае, если площадь участка не менее 1000,0 кв.м)	(включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
2.3.	Блокированная жилая застройка	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);	Минимальная/максимальная площадь земельных участков из расчета на один блок – 200/2000 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Двухквартирные жилые дома (проживание, садоводство или цветоводство, игры детей, отдых), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы)	Минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков из расчета на одну квартиру – 400/2000 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.
		Многоквартирные жилые дома (блокированного типа), с минимальной	Минимальная/максимальная площадь земельных участков из расчета на один блок –

		хозяйственной частью (без содержания скота и птицы)	200/400 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей – 3 эт. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
		Многоквартирные жилые дома (секционные)	Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей – 4 эт. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Аптеки, аптечные пункты.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
3.5.	Образование и просвещение	Объекты капитального строительства, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/34000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

		<p>переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2</p>	
3.4.	Здравоохранение	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2 Фельдшерские и фельдшерско-акушерские пункты</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
2.7.1	Объекты гаражного назначения	<p>Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/25 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

3.6.	Культурное развитие	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.2.	Социальное обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные 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).</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа.</p> <p>Объекты капитального строительства для</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>

		размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/15000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
4.1.	Деловое управление	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах</p>

		организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	земельного участка – 60%. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро).	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); объекты капитального строительства, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; Минимальные отступы от границ участка - 3 м.

		образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.9	Обслуживание автотранспорта	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м. Минимальная/максимальная ширина земельных участков – 3м/не нормируется. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м.

		коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, пожарные гидранты, пожарные резервуары, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных
-----	--------------------	--	--

	земельных участков		участков и объектов капитального строительства
3.8	Общественное управление	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.5	Банковская и страховая деятельность.	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/2000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м. Максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
5.1	Спорт	Здания физкультурно- оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), детские площадки;	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м/2000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения,	Максимальная/минимальная площадь земельных участков –

		включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	2000 кв. м/10 кв. м; Предельные размеры земельных участков не нормируются; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка.	Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо.	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/10000 кв.м; Предельные размеры земельных участков не нормируются; Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт. Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м ² на одну семью.
Постройки хозяйственного назначения индивидуального использования. Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды	Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. Максимальная высота этажа – 2,5 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Группы сараев должны содержать не более 30 блоков

<p>и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества)</p>	<p>каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м².</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p>
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
<p>Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.</p>	<p>Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.</p> <p>Расстояние от красной линии не менее - 10 м.</p> <p>Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.</p>
<p>Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта на</p>	<p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.</p>

участках индивидуальных жилых домов	
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от индивидуального, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой индивидуальными и 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.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

Статья 29.3. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. СО-1. Зона водозаборных и иных технических сооружений.

Зона СО-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений.

Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с управлением Роспотребнадзора по Ростовской области.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.1.	Коммунальное обслуживание	Водопроводные очистные сооружения	Максимальный/минимальный размер земельного участка – 25 000 кв.м/100 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельное количество этажей или предельная высота не нормируются. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
		Водопроводные насосные станции	
		инженерные сети и сооружения	

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

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СО-1 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

СО-2. Зона очистных сооружений.

Зона СО-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений.

Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию с управлением Роспотребнадзора по Ростовской области.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.1.	Коммунальное обслуживание	Канализационные очистные сооружения	Максимальный/минимальный размер земельного участка – 25 0000 кв.м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельное количество этажей или предельная высота не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка 15 м.
		Канализационные насосные станции	
		Канализационные напорные станции	

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

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СО-2 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

СО-3. Зона кладбищ и мемориальных кладбищ.

Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ и мемориальных кладбищ.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
-----	---------------------------------------	--	---

12.1	Ритуальная деятельность	Действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, захоронения, крематории, мемориальные парки и комплексы, культовые здания и сооружения	Максимальный/минимальный размер земельного участка – 200000 кв.м/50000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельное количество этажей или предельная высота не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%. Минимальный отступ от границ земельного участка - 1м.
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты похоронного обслуживания, похоронные бюро, дома траурных обрядов.	Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м/20кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.
4.4	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м/20кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/10 кв. м; Предельные размеры земельных участков не

		связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	нормируются; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
--	--	---	--

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

виды	параметры
автостоянки, гаражи, парковки, склады, производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с обслуживанием кладбищ и захоронений, в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей; общественные туалеты; инженерные сети и сооружения.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным 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.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий – 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки.

Примечание (общее):

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

СО-4. Зона скотомогильников.

Зона СО-4 выделена для обеспечения правовых условий использования скотомогильников.

Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией скотомогильников по согласованию с управлением Роспотребнадзора по Ростовской области.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
12.2	Специальная деятельность	Скотомогильники с захоронением в ямах	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СО-4 не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СО-4 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

Статья 29.4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.

П-1. Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности.

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных, производственных и складских предприятий с санитарно-защитной зоной не более 100м с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр

коммерческих услуг и размещение объектов малого предпринимательства, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.0	Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/600 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли - 8 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
4.1	Деловое управление.	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв.м/600 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
4.3.	Рынки	Объекты капитального	Максимальная/минимальная

		строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.	площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли - 10 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Аптеки, аптечные пункты.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/500кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
6.0	Производственная деятельность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.

6.1	Недропользование.	<p>Осуществление геологических изысканий;</p> <p>добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;</p> <p>размещение объектов капитального строительства не выше IV класса опасности, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.2	Тяжелая промышленность.	<p>Объекты капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 100м.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность.	<p>Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей,</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений,</p>

		производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.3	Легкая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности, предназначенные для текстильной, фарфоро- фаянсовой, электронной промышленности.	Максимальная/минимал ьная площадь земельных участков – 150000 кв. м/5000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 100м.	Максимальная/минимал ьная площадь земельных участков – 150000 кв. м/5000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.4	Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их	Максимальная/минимал ьная площадь земельных участков – 150000 кв. м/5000кв.м. Предельные размеры земельных участков не

		переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий не выше IV класса опасности.	нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.5	Нефтехимическая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.6	Строительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше IV класса опасности, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.7	Энергетика	Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции, размещение обслуживающих и вспомогательных для	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются.

		электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
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 не выше IV-V класса опасности, за исключением железнодорожных перевалочных складов.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля,	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/50 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. максимальная высота зданий, строений,

		усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	сооружений от уровня земли - 32 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
4.9	Обслуживание автотранспорта.	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м. Минимальная/максимальная ширина земельных участков – 3м /не нормируется. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест
4.9.1	Объекты придорожного сервиса.	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/5000кв.м Предельные размеры земельных участков не

		<p>торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p>	<p>нормируются;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, от уровня земли - 5 м, сооружений - 20м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливозаправочных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.</p>
--	--	---	---

7.2	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/не нормируется;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>

		коммунальных услуг)	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка.	Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ участка не нормируются. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – не нормируется. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется; Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.
12.0	Земельные участки общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется. Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5м; минимальная ширина улицы – 15м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер

		архитектурных форм благоустройства.	не нормируется. Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.
--	--	-------------------------------------	---

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); объекты капитального строительства, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
3.10.	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000кв.м/10000 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальный отступ от красной линии до зданий строений сооружений – 5 м.

		Минимальный отступ от границ соседних участков до зданий строений сооружений – 1 м.
--	--	---

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
Вспомогательные объекты строительства, технологически связанные с объектом основного (условного) вида разрешенного использования; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Любые вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешенного использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешенного использования.
площадки для мусоросборников	расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;

- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

Статья 29.5. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны. Р-1. Отдых (рекреация).

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) в иные территории.

В иных случаях применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1 градостроительный регламент не распространяется.

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях формирования крупных озелененных массивов в черте населенного пункта, проведения досуга и отдыха населением.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота сооружений – 10 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства: спортивные клубы	Максимальная/минимальная площадь земельных участков -15000 кв.

		<p>спортивные залы спортивные комплексы бассейны. Площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря). Спортивные базы и лагеря</p>	<p>м/2000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота сооружений – 50м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
5.2.	Природно-познавательный туризм	<p>Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природо-восстановительных мероприятий</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
5.2.1.	Туристическое обслуживание	<p>Пансионаты Туристические гостиницы Кемпинги Дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению Иные здания, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них Детские лагеря. Аэроклуб.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

5.3.	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 30кв.м/ 1500кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.
5.5.	Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв.м/ 62000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%.
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания: Рестораны Кафе Столовые Закусочные Бары	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/5000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.

			Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. Кемпинги Мотели	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/15000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
4.8.	Развлечения	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: Дискотек и танцевальных площадок Боулинга. Аттракционов Парков развлечений Аквапарков Культурно-развлекательных комплексов	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
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).	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/не нормируется. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальный отступ сооружений от границ участка не нормируется.

12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); объекты капитального	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота</p>

	строительства, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
--	---	---

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

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; Места для пикников; Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары); Площадки для мусоросборников; Общественные туалеты; Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка - не нормируются. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

Статья 29. 6. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.

СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования.

Зона СХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур. Пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), огороды.	Максимальный/минимальный размер земельного участка - 2500000 кв. м/5000 кв.м.
1.3	Овощеводство.		Предельные размеры земельных участков не нормируются.
1.4	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур		Максимальная высота сооружений от уровня земли не нормируется.
1.5	Садоводство		Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.
1.6	Выращивание льна и конопли		Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
1.8	Скотоводство		
1.7	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной	Максимальный/минимальный размер земельного участка - 2500000 кв. м/5000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

		продукции.	
1.9	Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
1.10	Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>

1.11	Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%. Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
1.12	Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/10000. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
1.13	Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.

1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
1.17	Питомники	Выращивание и реализация подростов деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/2000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не</p>

		услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации)	нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
9.1.	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
13.1	Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/600кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений от уровня земли - 5 м.

		и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
13.2	Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется. Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5м; минимальная ширина улицы – 15м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется. Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.14	Научное обеспечение сельского	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 500000 кв. м/5000кв.м.

хозяйства	для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
-----------	--	---

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт. Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
Инженерные сети и сооружения, внутрихозяйственные дороги.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

СХ-2. Существующие ведение садоводства и ведение дачного хозяйства.

Зона садоводства и дачного хозяйства выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
-----	---------------------------------------	--	---

13.2	Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
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); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1200 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, пожарные гидранты, пожарные резервуары, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы,	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

		линии связи, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники).	
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/500кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Аптеки, аптечные пункты.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/500кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
5.1.	Спорт	Площадки для занятия физкультурой и спортом	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/100кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется. Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5м; минимальная ширина

	объектов пользования, бульваров, проездов, архитектурных благоустройства.	общего скверов, площадей, малых форм	улицы – 15м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется. Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.
--	--	--	--

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

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>Постройки хозяйственного назначения индивидуального использования.</p> <p>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества)</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.</p> <p>Максимальная высота этажа – 2,5 м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м².</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p>
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного</p>

возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак. Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.	возраста - не менее 12 м; для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м; для хозяйственных целей - не менее 20 м; для выгула собак - не менее 40 м; Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются. Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.
Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м. Расстояние от красной линии не менее - 10 м. Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.
Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта на участках индивидуальных жилых домов	Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от жилого, дачного, садового дома - 3 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой жилыми 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.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

Статья 29.7. Градостроительные регламенты. Инженерно-транспортная зона.

ИТ. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры.

Зона ИТ выделена для обеспечения правовых условий использования территорий общего пользования: автомобильных дорог, трасс, площадей, проспектов, улиц, переулков, проездов, тупиков, набережных, скверов, парков, бульваров, территорий озеленения.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
------------	--	---	--

3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальный отступ сооружений от границ участка - 5м.</p>
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).	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальный отступ сооружений от границ участка</p>

			не нормируется.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда – 4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м;</p> <p>максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
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.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/50 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 32 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах</p>

			<p>земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	--	---

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
Контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным 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.</p>
<p>Площадки для мусоросборников.</p> <p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;</p> <p>расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.</p> <p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
<p>Инженерные сети и сооружения.</p> <p>Общественные туалеты</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

Приложение 2.

Расширенный перечень объектов для размещения в составе территориальных зон.

Жилые объекты

Индивидуальный жилой дом, многоквартирный жилой дом, жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения, общежития, специализированный жилой дом (интернат, дом для

престарелых и инвалидов, жилой дом и общежитие на территории учреждений для персонала, сотрудников, учащихся), садовый дом, дачный дом.

Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах

Баня, бассейн, гараж, теплица, оранжерея, беседка, площадка для шашлыка и барбекю, постройка для содержания скота и птицы, склад для инвентаря.

Объекты дошкольного образования

Детское дошкольное учреждение, детский сад, специализированные детские дошкольные учреждения.

Объекты общего и специального образования

Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования: школа, гимназия, лицеи, школа - интернат, школа для детей сирот, специализированная школа, школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая), дом творчества учащихся, станции юных техников и натуралистов, детский экологический центр.

Объекты здравоохранения и медицинского назначения

Больница, поликлиника, диспансер, консультация женская, амбулатория, клиника, госпиталь, фельдшерский и фельдшерско-акушерский пункт, медицинский кабинет (различных видов), станция скорой медицинской помощи, родильный дом, кухня молочная, раздаточный пункт кухни молочной, аптека и аптечный пункт, станция санитарно-эпидемиологическая, санаторий, пансионат, санаторий туберкулезный, санаторий детский, санаторий-профилакторий.

Объекты оздоровительных учреждений

Дом отдыха, пансионат, база отдыха с летним расширением, база туристическая с летним расширением, лагерь-база отдыха.

Объекты культуры

Театр, дом культуры, кинотеатр, концертный зал, филармония, библиотека, архив, музеи, выставочный зал, художественная галерея.

Объекты торговли

Магазин, магазин специализированный, универсам, гастроном, торговый салон, автосалон, торговый центр, магазин оптовой торговли, магазин по продаже товаров первой необходимости, торгово-выставочный центр (комплекс), рынок крытый, рынок открытый, павильон рыночный, павильон торговый, рыночный комплекс, торгово - складской комплекс, в том числе объекты торговли временного и сезонного характера (киоски, лотки и другие подобные объекты).

Объекты досуга и развлечений

Аттракционы, цирк, детская игровая комната, танцевальный зал, дискотека, развлекательный клуб, досугово-развлекательный центр (комплекс), кафе, видео-салон, боулинг, бильярд, аквапарк.

Объекты общественного питания

Столовая, кафе, ресторан, закусочная, буфет, бар, специализированные объекты общественного питания, в том числе объекты общественного питания временного и сезонного характера.

Объекты социального и коммунально-бытового назначения

Объекты бытового обслуживания: химчистка, прачечная, парикмахерская, салон красоты, баня, пункт проката, дом быта, дом моды, ломбард, транспортное агентство, специализированные мастерские по ремонту и обслуживанию, общественные туалеты; объекты коммунального и жилищно-коммунального обслуживания: жилищная управляющая компания, центр расчета коммунальных платежей, расчетно-сервисный центр;

гостиница;

административные, юридические, финансовые организации: объекты администраций, нотариальные учреждения, юридические учреждения, отделения банков, предприятия и учреждения социального обслуживания и обеспечения;

предприятия и отделения связи: почтамт, почта, телеграф, узел связи, переговорный пункт;

учреждения здравоохранения: поликлиника, пункт первой медицинской помощи, медицинский кабинет, раздаточный пункт детской молочной кухни, аптека, аптечный пункт;

объекты торговли, магазин товаров первой необходимости;

объекты общественного питания: столовые, кафе;

объекты физической культуры и спорта: физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивный зал, спортивные площадки, спортивные сооружения;

объект охраны общественного порядка.

Объекты охраны общественного порядка

Объекты учреждений и организаций по охране общественного порядка, временные объекты учреждений и организаций охраны общественного порядка.

Стоянки автомобильного транспорта

Стоянка автомобильного транспорта, гараж и стоянки (подземные, наземные, многоэтажные), гаражи для автотранспорта инвалидов и ветеранов.

Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности

Малые и средние предприятия и мастерские изделий народных и художественных промыслов, пекарни, столярные, слесарные, кузнечные, ювелирные, гончарные, ткацкие, швейные, деревообрабатывающие, пищеперерабатывающие, мебельные.

Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования

Объекты среднего и высшего профессионального образования, объекты дополнительного и специального образования и обучения:

академия, университет, институт, техникум, учебно-производственный комбинат, лицей, колледж, училище, профессионально-техническое училище, военное училище, курсы дополнительного образования и повышения квалификации.

Административные объекты

Административные объекты учреждений и организаций федерального и регионального управления, органов местного самоуправления, объекты администраций, органов юстиции, правосудия, следствия и судопроизводства, безопасности, налоговой службы

Объекты научно - исследовательских учреждений

Научно-исследовательский центр, институт, лаборатория, экспериментальная мастерская, научная библиотека, архив, планетарий, конструкторские и проектные бюро, проектный институт, учреждение инженерных изысканий, гидрометео обсерватория (станция), центр информационно-вычислительный, информационный центр.

Объекты религиозного назначения

Монастырь, собор, храм, церковь, колокольня, часовня, крестильная, дом причта, молельный дом, мечеть, минарет, синагога, костел, семинария, медресе.

Объекты делового и финансового назначения

Объекты офисов и контор различных обществ, предприятий, организаций, субъектов малого предпринимательства, конструкторские и проектные бюро, юридические учреждения, деловые и финансовые центры, банки, информационные центры.

Объекты жилищно-коммунального назначения

Объекты внешнего благоустройства территории городов и населенных пунктов (зеленые насаждения, городские дороги и элементы их благоустройства, пешеходные и велосипедные дорожки, объекты инженерной защиты территории, уличное освещение, объекты санитарной уборки и др.), а также обустроенные площадки, стоянки, участки, устройства и конструкции из различных видов материалов, размещенные на придомовой территории. (ГОСТ Р 51929-02)

Коммунальные и складские объекты

Склады и складские комплексы, склады продовольственных товаров, склады непродовольственных товаров, холодильники распределительные, оптовые и мелкооптовые базы, логистические центры, автохозяйства, автопарки, трамвайные парки, троллейбусные парки.

Производственные объекты

Предприятия, производства, заводы, комбинаты

Объекты инженерной инфраструктуры

Объекты и сооружения электроснабжения, связи, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовой, дренажной и дождевой канализации), очистные сооружения

Объекты связи

Почтамт, узел связи, объекты телевидения, радио, телефонной, спутниковой, сотовой связи, антенны и антенные поля, ретрансляторы

Объекты транспорта и транспортной инфраструктуры

Сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного транспорта: железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, автовокзалы, станции пассажирские, станции грузовые, станции технического обслуживания грузовых автомобилей, станции автозаправочные, станции автогазозаправочные, парки автомобильные и таксомоторные, речные вокзалы, пристани, причалы, сооружения портов, аэропорты, аэровокзалы, аэродромы, остановочные пункты.

Объекты дорожного сервиса

Стоянки автомобильного транспорта, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания автомобилей, временные объекты дорожного сервиса, включая остановочные пункты, мастерская (предприятие) по обслуживанию автомобилей, мастерская (предприятие) автосервиса, технический центр по обслуживанию автомобилей, технический центр по обслуживанию и продаже автомобилей, автомобильная мойка, автозаправочная станция, автогазозаправочная станция.

Объекты зоны сельскохозяйственного назначения

Объекты для ведения сельского хозяйства, объекты для строительства дач, объекты для ведения садоводства, объекты для ведения огородничества, объекты развития сельскохозяйственного назначения, объекты для ведения личного подсобного хозяйства, жилищное строительство, оранжереи, теплицы, сарай, мастерская, баня, объекты для содержания домашнего скота и птицы, объекты для ведения пчеловодства, объекты для ведения рыбного хозяйства.

Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса

Ветеринарная лечебница, пункты временного содержания безнадзорных животных, приюты для содержания бездомных животных, питомники и гостиницы для животных, кинологические парки, городки, площадки и зоны для выгула и дрессировки собак, клубы любителей животных, центры помощи животным, станции по борьбе с болезнями животных.

Объекты санитарного – экологического назначения

Контейнерные площадки для сбора ТБО, пункты приёма от населения чистого вторсырья, специализированные киоски розничной реализации населению родниковой воды, экологические посты (пункты экологической информации, экомониторинга и контроля).

Объекты рекреационного назначения

Объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, водоёмы, пляжи, аквапарки, детские туристические станции, городские леса и лесопарки, туристские, дендрологические, кинологические скверы, ботанические сады, бульвары, набережные, учебно-туристические тропы и трасы, прогулочные конные и веломаршруты, детские и спортивные лагеря.

Объекты отдыха и туризма

Дома отдыха, пансионаты, кемпинги, дачи дошкольных учреждений, детские лагеря отдыха, базы отдыха, учреждения отдыха и туризма, гостиницы, турбазы, мотели, кемпинги, лодочные станции, яхт-клубы, пляжи.

Объекты культуры и отдыха

Парки культуры и отдыха, зоопарки, вольеры, клетки для содержания животных, террариумы, аквариумы, театры летние, кинотеатры летние, залы киноконцертные летние, аттракционы, киноплощадки, эстрады.

Объекты физкультуры и спорта

Дворец спорта, спортивный корпус, манеж легкоатлетический, спортзал, стадион, трибуны стадионов, поле футбольные, спортивные площадки, корт, бассейн (открытый и закрытый), спортивный клуб, лыжные и горнолыжные базы, спортивная база, лодочная станция, яхт-клуб, база гребная (на искусственном канале, на природном водоеме), база конно-спортивная, спортивно-оздоровительный комплекс (открытый и закрытый), физкультурно-оздоровительный комплекс, тир, база мото-велоспорта, база рыбно-спортивная, школа спортивная детско-юношеская, велодром, велотрек, стрельбище для пулевой стрельбы, каток с искусственным льдом (крытый и открытый), автодром, картодром, роликодром.

Специальные объекты

Кладбище, крематорий, скотомогильник, объект размещения и переработки отходов потребления, объекты специального назначения, пенитенциарные объекты (изоляторы, тюрьмы, колонии, общежития условно освобожденных), военные объекты.

Многофункциональные объекты (здания)

Многофункциональный жилой комплекс, многофункциональный торговый комплекс, многофункциональный торгово-развлекательный комплекс, многофункциональный спортивно-развлекательный комплекс, многофункциональный торгово-офисный комплекс, досугово-развлекательный центр (комплекс), административно-торговый комплекс, спортивно-оздоровительный комплекс, технический центр по продаже и обслуживанию автомобилей.

Многофункциональные здания и комплексы - сооружения, предназначенные для размещения в едином развитом объеме различных по назначению и использованию групп помещений (административно - офисных, зрелищных, общественного питания, торговли, игорного бизнеса, и др.).

Основные типы жилой застройки - многоквартирная многоэтажная (5 и более этажей); многоквартирная средней этажности (2-4 этажа); малоэтажная с участками при квартирах, в том числе блокированная, секционная, усадебная.

Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства

Объекты мелкорозничной торговли: киоски печатной продукции, киоски мелкорозничной сети, павильоны, тонары, лотки, ярмарочное оборудование, торговые автоматы.

Остановочные навесы, остановочные пункты, остановочные навесы с киоском, пункты реализации билетов на городской пассажирский транспорт.

Объекты общественного питания: сезонные (летние) кафе, павильоны, сезонные лотки, площадки с навесами.

Объекты по предоставлению услуг: справочные, мастерские мелкого ремонта, чистка обуви, банкоматы, пункты оплаты услуг.

Пункты охраны общественного порядка.

Объекты рекламы и информации: информационные установки, рекламные установки, призматроны, мегасайты, рекламные тумбы, рекламные конструкции.

Объекты отдыха, развлечений, массовых мероприятий: трибуны, эстрады, аттракциона, скейтдромы, ролледромы, катки, горки.

Стоянки автомобильного транспорта (крытые и открытые).

Агротуризм (сельский туризм) — отдых в сельской местности (в деревнях, станицах, на хуторах, в удобных крестьянских домах, в агроусадебках). Туристы некоторое время ведут сельский образ жизни, знакомятся с местной культурой и местными обычаями, принимают участие в традиционном сельском труде. Разновидностью агротуризма является совмещение работы с отдыхом, когда в обмен на участие в сельхозработах часть дня турист / земледелец получает жилье и питание, без платежей денег между двумя сторонами. Такой тип взаимодействия фермеров и туристов организовывается во многих странах мира через программу

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1.	Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменения.	
Глава 1.	Положение о регулировании землепользования и застройки на территории Старочеркасского сельского поселения.	
Статья 1.	Основания и цели введения Правил землепользования и застройки.	
Статья 2.	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.	
Статья 3.	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.	
Статья 4.	Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом поселения и документацией по планировке территории.	
Статья 5.	Полномочия органов и должностных лиц органа местного самоуправления поселения в области землепользования и застройки.	
Статья 6.	Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.	
Глава 2.	Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	
Статья 7.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	
Статья 8.	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	
Глава 3.	Положение о подготовке документации по планировке территории	
Статья 9.	Общие положения о планировке территории.	
Статья 10.	Подготовка документации по планировке территории.	
Глава 4.	Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	
Статья 11.	Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения.	
Глава 5.	Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.	
Статья 12.	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.	
Глава 6.	Положение о регулировании иных вопросов	

	землепользования и застройки.	
Статья 13.	Застройщики. Заказчики.	
Статья 14.	Проектная документация.	
Статья 15.	Разрешение на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.	
Статья 16.	Ограждение земельных участков, благоустройство и озеленение территорий.	
	16.1. Порядок устройства ограждений земельных участков.	
	16.2. Благоустройство.	
	16.3. Озеленение территорий земельных участков.	
Статья 17.	Положение, относящееся к ранее возникшим правам.	
Статья 18.	Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.	
Статья 19.	Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями.	
Статья 20.	Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия.	
Статья 21.	Режим хозяйственной деятельности в зонах периодического затопления и подтопления паводками. Мероприятия для защиты от подтопления.	
Статья 22.	Ответственность за нарушение настоящих Правил.	
Раздел 2.	Карта градостроительного зонирования.	
Статья 23.	Состав и содержание карты градостроительного зонирования.	
Статья 24.	Порядок ведения карты градостроительного зонирования.	
Раздел 3.	Градостроительные регламенты.	
Статья 25.	Положение о составе градостроительных регламентов.	
Статья 26.	Положение о порядке применения градостроительных регламентов.	
Статья 27.	Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.	
Статья 28.	Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения.	
Статья 29.1.	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.	
Статья 29.2.	Градостроительные регламенты. Жилые зоны.	
Статья 29.3.	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.	
Статья 29.4.	Градостроительные регламенты. Производственные зоны.	
Статья 29.5.	Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.	
Статья 29. 6.	Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные	

Правила землепользования и застройки
Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

	зоны.	
Статья 29.7.	Градостроительные регламенты. Инженерно-транспортная зона.	
Приложение 1.	Карта градостроительного зонирования Старочеркасского сельского поселения.	
Приложение 2.	Расширенный перечень объектов для размещения в составе территориальных зон.	