ПРОТОКОЛ

слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области

14 января 2025 года ст. Старочеркасская

Члены комиссии по проведению публичных слушаний:

1. Кириченко Игорь Сергеевич – главный архитектор Аксайского района, председатель комиссии;
2. Леонов Владислав Сергеевич – начальник службы главного архитектора, секретарь комиссии;
3. Ягольник Алексей Геннадьевич – глава Старочеркасского сельского поселения;
4. Решетникова Оксана Сергеевна – начальник сектора имущественно-земельных отношений и архитектуры Администрации Старочеркасского сельского поселения;
5. Визинский Александр Владимирович – депутат Собрания депутатов Старочеркасского сельского поселения.

Организатор публичных слушаний – Администрация Аксайского района.

На публичных слушаниях присутствовал 1 участник публичных слушаний и иные участники публичных слушаний.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области (далее – Проект правил землепользования и застройки) разработан на основании постановления Администрации Аксайского района от 3 июля 2024 года № 392. Данное постановление размещено на официальном сайте Администрации Аксайского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликовано в информационном бюллетене Администрации Аксайского района «Аксайский район официальный» от 19 июля 2024 года № 32 (1498).

Данным проектом предусмотрены следующие изменения:

1. В карте градостроительного зонирования:

* 1. Уточнение номеров территориальных зон с целью внесения сведений о границах территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости.
  2. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600013:1246, 61:02:0600013:1534, 61:02:0600013:1533 в состав территориальной зоны Ж-2/15 «Зона развития жилой застройки».
  3. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600013:1532, 61:02:0600013:2486, 61:02:0600013:2485, земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600013:1533, 61:02:0600013:2486, 61:02:0600013:2485, 61:02:0600013:1532, в состав территориальной зоны Ж-2/16 «Зона развития жилой застройки».
  4. Включение земельных участков с кадастровым номером 61:02:0600012:502 в состав территориальной зоны Ж-2/1 «Зона развития жилой застройки».
  5. Уточнение границ территориальной зоны Р-1/8 «Отдых (рекреация)» по границам земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0000000:6801, 61:02:0000000:6740, с целью исключения пересечения границ территориальной зоны и границ земельных участков.
  6. Уточнение границ территориальной зоны СХ-2 «Существующее ведение садоводства» по границе земельного участка с кадастровым номером 61:02:0500701:992, с целью исключения пересечения границ территориальной зоны и границ земельного участка.
  7. Включение части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600012:242, имеющего категорию «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и расположенного под автомобильной дорогой общего пользования межмуниципального значения «х. Большой Лог - ст. Старочеркасская» в территориальную зону Т-1/1. «Зона транспортной инфраструктуры».
  8. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600013:1567, 61:02:0110102:805, 61:02:0600013:1568, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600013:1568, 61:02:0600012:242, 61:02:0110102:661 под автомобильной дорогой общего пользования межмуниципального значения «х. Большой Лог - ст. Старочеркасская» в территориальную зону Т-1/2 «Зона транспортной инфраструктуры» с целью приведения в соответствие с генеральным планом Старочеркасского сельского поселения.
  9. Отображение в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600013:4146, имеющего вид разрешенного использования «Лесные насаждения, предназначенные для обеспечения защиты земель от негативного воздействия», защитных лесных насаждений.
  10. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных западнее земельного участка с кадастровым номером 61:02:0110102:4686, образованного из состава земельного участка с кадастровым номером 61:02:0110102:4630, в территориальную зону Ж-2/10 «Зона развития жилой застройки».

2. Утвердить карту границ территорий, в отношении которых предусмотрено комплексное развитие.

3. В градостроительном регламенте:

3.1. Установить градостроительный регламент территориальных зон Ж-2/15, Ж-2/16 «Зона развития жилой застройки»:

Ж-2/15; Ж-2/16. Зона развития жилой застройки.

Зона развития жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с объектами обслуживания жилой застройки.

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

Размещение объектов капитального строительства в зоне осуществляется при условии обязательной подготовки документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами данной территориальной зоны.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 2.1. | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м;  Минимальные линейные размеры (длина, ширина) земельных участков, образованных в результате раздела и перераспределения – 15 метров.  Минимальные линейные размеры (длина, ширина) земельных участков, образуемых в результате раздела и перераспределения – 15 метров.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж).  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Общая площадь индивидуального жилого дома должна составлять не менее 54 кв.м.  Дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения кухни [в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые], ванные и (или) душевые, туалет или совмещенный санузел.  Высота помещений жилых комнат и кухни должна быть не менее 2,5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.  Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка до жилого дома – 3 м, до вспомогательных строений – 1м. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 и не включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодом 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.3. | Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка – 3 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.4.1. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 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) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.6. | Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 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 не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка – 3 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.4. | Магазины | Объекты капитального строительства, нестационарные торговые объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Максимальная/минимальная площадь земельных участков - не нормируется/30 кв.м.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 9 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Минимальная ширина земельных участков – 15 метров; максимальная ширина земельных участков не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется |

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

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

Расстояние до красной линии:

- улиц, переулков, проспектов, бульваров от зданий – 5 м;

- проездов от зданий – 3 м.

В случае отсутствия утвержденной красной линии, расстояние до:

- улиц, переулков, проспектов, бульваров от зданий – 5 м;

- проездов от зданий – 3 м.

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния от окон жилых помещений в зоне индивидуальной жилой застройки до стен дома и хозяйственных построек (гаражи, бани, сараи), расположенных на соседнем участке не менее 6,0 м.

Площадь застройки участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями, необходимыми для функционирования объекта.

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.

3.2. Установить градостроительный регламент территориальной зоны Т-1/1. «Зона транспортной инфраструктуры»

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Минимальная/максимальная ширина земельных участков – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % | |

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

3.3. Установить градостроительный регламент территориальной зоны Т-1/2. «Зона транспортной инфраструктуры»

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % | |

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

3.4. Установить градостроительный регламент территориальных зон П-1/1, П-1/4, П-1/5. Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности:

Зона 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-защитные зоны объектов, размещаемых в данной территориальной зоне, не должны выходить за пределы границ территориальной зоны.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | 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. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 22%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 50%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 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. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 32%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 33%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 28%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.6 | Строительная промышленность | Объекты капитального строительства, 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 27%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.7 | Энергетика | Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется.  Для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, антенных полей, за исключение линейных объектов, градостроительный регламент распространяется на земельный участок, образованный на расстоянии не менее 30 метров от границ земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и ведения садоводства.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 6.9 | Склад | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 35%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.12 | Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка -21%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 4.4. | Магазины | Объекты капитального строительства, нестационарные торговые объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](file:///C:\Users\user\Desktop\Мои%20документы\Протоколы\Публичные%20слушания%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п.%20-%202025\Заключение%20публичных%20слушаний%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п..docx#P390) - [4.9.1.4](file:///C:\Users\user\Desktop\Мои%20документы\Протоколы\Публичные%20слушания%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п.%20-%202025\Заключение%20публичных%20слушаний%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п..docx#P402) | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.2 | Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков – не нормируется (кроме земельных участков, образуемых из состава земельных участков, находящихся в частной собственности); максимальная ширина земельных участков не нормируется.  При образовании земельного участка из состава земельных участков, находящихся в частной собственности, предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков – 15 метров; максимальная ширина земельных участков не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется |
| 6.3.3 | Электронная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 50 %.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.3.4 | Ювелирная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 и не включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодом 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

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

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

3.5. Установить градостроительный регламент территориальной зоны П-1/2. Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности.

Зона П-1/2 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-защитные зоны объектов, размещаемых в данной территориальной зоне, не должны выходить за пределы границ территориальной зоны.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | 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. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 22%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 50%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 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. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 32%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 33%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 28%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.6 | Строительная промышленность | Объекты капитального строительства, 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 27%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.7 | Энергетика | Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.9 | Склад | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 35%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.12 | Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](file:///C:\Users\user\Desktop\Мои%20документы\Протоколы\Публичные%20слушания%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п.%20-%202025\Заключение%20публичных%20слушаний%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п..docx#P390) - [4.9.1.4](file:///C:\Users\user\Desktop\Мои%20документы\Протоколы\Публичные%20слушания%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п.%20-%202025\Заключение%20публичных%20слушаний%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п..docx#P402) | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.2 | Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков – не нормируется (кроме земельных участков, образуемых из состава земельных участков, находящихся в частной собственности); максимальная ширина земельных участков не нормируется.  При образовании земельного участка из состава земельных участков, находящихся в частной собственности, предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков – 15 метров; максимальная ширина земельных участков не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется |
| 4.4. | Магазины | Объекты капитального строительства, нестационарные торговые объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 6.3.3 | Электронная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 50 %.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.3.4 | Ювелирная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 и не включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодом 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

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

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

3.6. Установить градостроительный регламент территориальной зоны П-1/3. Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности.

Зона П-1/3 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-защитные зоны объектов, размещаемых в данной территориальной зоне, не должны выходить за пределы границ территориальной зоны.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | 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. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 22%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 50%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 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. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 32%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка -33%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 28%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.6 | Строительная промышленность | Объекты капитального строительства, 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 27%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.7 | Энергетика | Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 6.9 | Склад | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 35%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 6.12 | Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 21%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](file:///C:\Users\user\Desktop\Мои%20документы\Протоколы\Публичные%20слушания%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п.%20-%202025\Заключение%20публичных%20слушаний%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п..docx#P390) - [4.9.1.4](file:///C:\Users\user\Desktop\Мои%20документы\Протоколы\Публичные%20слушания%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п.%20-%202025\Заключение%20публичных%20слушаний%20ПЗЗ%20Старочеркасского%20с.п..docx#P402) | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.2 | Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков – не нормируется (кроме земельных участков, образуемых из состава земельных участков, находящихся в частной собственности); максимальная ширина земельных участков не нормируется.  При образовании земельного участка из состава земельных участков, находящихся в частной собственности, предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков – 15 метров; максимальная ширина земельных участков не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется |
| 4.4. | Магазины | Объекты капитального строительства, нестационарные торговые объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 6.3.3 | Электронная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки – 50 %.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |
| 6.3.4 | Ювелирная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальный процент застройки – не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| код | виды использования земельных участков | виды объектов | параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 и не включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодом 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего участка 1 м.  Минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % |

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

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

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

3.7. Установить минимальный процент застройки основными объектами капитального строительства в границах земельного участка - 10 % для всех видов разрешенного использования, за исключением территориальных зон, перечисленных пунктах 3.1. – 3.6 проекта правил землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения, а также видов разрешенного использования 1.16 «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках», 1.19 «Сенокошение», 1.20 «Выпас сельскохозяйственных животных», 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», 2.3 «Блокированная жилая застройка», 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», 12.0.2 «Благоустройство территории», 13.1. «Ведение огородничества», 13.2. «Ведение садоводства».

Публичные слушания по Проекту правил землепользования и застройки назначены постановлением председателя Собрания депутатов – главы Аксайского района от 12 декабря 2024 года № 59. Данное постановление и Проект правил землепользования и застройки размещены на официальном сайте Администрации Аксайского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликованы в информационном бюллетене Администрации Аксайского района «Аксайский район официальный» от 20 декабря 2024 года № 62 (152856).

Сообщение о начале публичных слушаний размещено на информационном стенде службы главного архитектора Аксайского района по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, пер. Спортивный, 1, третий этаж.

Экспозиция Проекта правил землепользования и застройки осуществлялась в период с 20 декабря 2024 года до 14 января 2025 года в помещении службы главного архитектора Аксайского района по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, пер. Спортивный, 1, третий этаж.

В период с 20 декабря 2024 года до 14 января 2025 года комиссией по проведению публичных слушаний принимались замечания и предложения по Проекту правил землепользования и застройки.

Замечания, предложения по Проекту генерального плана в адрес комиссии принимались в период с 20 декабря 2024 года до 14 января 2025 года.

Замечания по Проекту правил землепользования и застройки в адрес комиссии по проведению публичных слушаний не поступали.

В адрес комиссии поступило предложение Пильщикова С.А. и иных участников публичных слушаний, а именно, граждан, не зарегистрировавшихся в качестве участников публичных слушаний, отклонить и направить на доработку Проект правил землепользования и застройки в связи с планируемым включением земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных западнее земельного участка с кадастровым номером 61:02:0110102:4686, образованного из состава земельного участка с кадастровым номером 61:02:0110102:4630, в территориальную зону Ж-2/10 «Зона развития жилой застройки», поскольку, по их мнению, земельный участок, предполагаемый к образованию для индивидуального жилищного строительства, будет препятствовать доступу граждан к водному объекту р. Дон.

К протоколу прилагается перечень участников публичных слушаний.

Протокол вел В.С. Леонов