

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ПЛАТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**МК 776 – ТЧ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Н.Г.АКОПЯН

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА

Н.В.АНИКЕЙЧЕВА

Ростов-на-Дону  
2017 г.

## Состав авторского коллектива

Главный архитектор проекта	- Аникейчева Н.В.
Начальник градостроительного отдела	- Аникейчева Н.В.
Заведующая группой	- Аникейчева Н.В.
Ведущий архитектор	- Савинкова О.И.

## **Исходные данные:**

1. Задание на разработку проекта внесения изменений в генеральный план Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.
2. Постановление Главы Платовского сельского поселения Неклиновского района.
3. Материалы генерального плана Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области: Текстовая часть (Том 1, Том 2); Графические материалы в М 1:25000, М 1:5000.
4. Выписки из кадастровых планов земельных участков, предлагаемых к изменению функционального назначения.

## Перечень текстовых и графических материалов

№ п/п	Наименование документа
<b>1. Текстовая часть</b>	
Пояснительная записка	
	Введение
1	<i>Цели и задачи проекта внесения изменений в Генеральный план Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.</i>
2	Планировочные ограничения развития территории земельных участков, планируемых к переводу в другую категорию
3	Ведомость изменений в генеральный план Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.
4	Баланс территории Муниципального образования Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.
<b>2. Графические материалы</b>	
<b>Основные положения</b>	
ГП-1 Проектный план Платовского сельского поселения М 1:25000.	
ГП-2 Схема планируемого размещения объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения в границах Платовского сельского поселения М 1: 25000.	
ГП-3 Схема планируемого размещения автомобильных дорог, мостов, иных транспортных инженерных сооружений в границах Платовского сельского поселения М 1:25000.	
ГП-4 Схема планируемого функционального зонирования территории со схемой планируемого размещения объектов, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления Платовского сельского поселения М 1:25000.	
ГП-5 Схема зон с особыми условиями использования территории Платовского сельского поселения М 1:25000.	
ГП-6 Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайной ситуации природного и техногенного характера и воздействия их последствий М 1:25000.	
ГП-7 Проектный план со схемой планируемого размещения автомобильных дорог, мостов, иных транспортных инженерных сооружений в границах с.Весело-Вознесенка и п.Приазовский М 1:5000.	
<b>Материалы по обоснованию проекта</b>	
ГП-2 Схема современного состояния и ограничений и схема с отображением существующих границ поселения и предложения по их уточнению, проектируемые границы населенных пунктов М 1:25000.	

№ п/п	Наименование документа
ГП-3	Схема с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения со схемой использования территории Платовского сельского поселения с отображением границ земель различной категории М 1:25 000.
ГП-4	Схема планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон со схемой с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения и параметров планируемого развития таких зон М 1:25000.
ГП-5	Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке М 1:25000.
ГП-6	Схема существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики и транспорта М 1:25000.
ГП-7	Схема природно-рекреационного комплекса со схемой размещения и пешеходной доступности объектов социального обслуживания М 1:25000.
ГП-8	Схема инженерной инфраструктуры и инженерного благоустройства М 1:25000.
ГП-9	Схема транспортной инфраструктуры М 1:25000.
ГП-10	Схема современного состояния и ограничений с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения со схемой с отображением существующих границ и предложения по их изменению п. Приазовский и с. Весело-Вознесенка М 1:5000.
ГП-12	Схема планируемых границ функциональных зон, с отображением параметров планируемого развития таких зон в с.Весело-Вознесенка и п.Приазовский М 1:5000.
ГП-14	Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке и схема существующих и планируемых границ земель осуществления работ по инженерной подготовке территории в границах с.Весело-Вознесенка и п.Приазовский М 1:5000.
ГП-16	Схема транспорта со схемой с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения с.Весело-Вознесенка и п.Приазовским М1:5000.

## **Справка главного архитектора проекта**

Проект «Внесение изменений в Генеральный план Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и действующими техническими нормативами, в том числе Ростовской области.

Руководитель проекта

Аникейчева Н.В.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект внесения изменений в генеральный план Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области (далее – Проект), разработан коллективом ООО «Севкавнипиагропром» на основании контракта МК 776 от 9.11.2017 г и в соответствии с заданием на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

Главной целью проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области. Это достигается путём планирования развития территории, включая определение функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Необходимость в разработке проекта внесения изменений в Генеральный план возникла в связи с существующим и перспективным градостроительным освоением территории муниципального образования.

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 21.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (от 26 мая 2011 г);
- СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (с изменениями и дополнениями);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (с изменениями и дополнениями);

- Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области», утвержденные Постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 9.

При разработке проекта учитывались основные положения

- Схемы территориального планирования Юго-западного района Ростовской агломерации, выполненные институтом РосНИПИУрбанистики,
- Генерального плана Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, выполненного ИАрхИ ЮФУ в 2011 году;
- Правила землепользования и застройки Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области;

Исходные данные для проектирования предоставлены Администрацией Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

### ***Цели и задачи проекта внесение изменений в генеральный план***

#### ***Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области***

Стратегия территориального планирования Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области осуществляется в соответствии с целями, установленными в концепции его социально-экономического развития, правовой основой которой являются Федеральные нормативно-правовые акты и соответствующие программы.

Долгосрочной программой развития поселения на перспективу является Генеральный план Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, выполненного ИАрхИ ЮФУ в 2011 году.

Утвержденные положения о территориальном планировании генерального плана являются основой для разработки градорегулирующих документов, проектов планировок отдельных территорий поселения, проектов застройки, межевания, зонирования, транспортных и инженерных схем. Генеральным планом установлен проектный период развития Платовского сельского поселения с расчетным сроком до 2030 года и резервируемые территории для перспективного развития поселения за пределами расчетного срока Генерального плана.

Внесение изменений в Генеральный план Платовского сельского поселения не обусловлено необходимостью его приведения в соответствие с программой комплексного социально - экономического развития и долгосрочными целевыми программами.



Предложения по внесению изменений в Генеральный план Платовского сельского поселения не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.

**Целью** проекта является внесение изменений в Генеральный план Платовского сельского поселения для перевода планируемых к использованию земельных участков в другую категорию и другую функциональную зону.

Согласно задания на разработку проекта, земельный участок 61:26:0600018:628 площадью 11,8 га и часть территорий, площадью 76,0 га, кадастрового квартала 61:26:0600018 прилегающих к северной границе ЗУ 61:26:0600018:628 планируется исключить из земель населенных пунктов для перевода в земли сельскохозяйственного назначения. Земельный участок с кадастровым номером 61:26:0100101:26, площадью 2,0 га включить в черту населенного пункта с. Весело-Вознесенка. А также изменение ряда функциональных зон в черте населенных пунктов Платовского сельского поселения.

Генеральными **задачами** проекта являются:

1) Обоснование условий размещения включаемых и исключаемых земельных участков с планируемой целью использования в соответствии с соблюдением положений утвержденной градостроительной документации, требований действующей нормативно-правовой базы и технических регламентов градостроительного проектирования;

2) Корректировка планировочной структуры генерального плана Платовского сельского поселения в части перераспределения территорий (зон) земель сельскохозяйственного назначения, территорий (зон) земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, территорий (зон) земель населенных пунктов;

3) Выделение границ земельных участков с новым целевым использованием согласно задания на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план;

4) Внесение изменений в графические материалы утверждаемой и обосновывающей частей генерального плана Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области основных чертежей и расчетов включаемых и исключаемых земельных участков на принятый генеральным планом расчетный срок развития поселения до 2028 г.

**Задачами** проекта является:

1. Изменение границ населенного пункта с. Весело-Вознесенка Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

2. Внесение изменений *в текстовую часть* Генерального плана:

В основную часть (*утверждаемую*) - Том I. «Положения о территориальном планировании» (пояснительная записка): таблицы 1, 2, 3 стр.8, 13-16 «Основные показатели».

3. Внесение изменений *в графические материалы* Генерального плана листы (карты-схемы):

- утверждаемой части: ГП-1, ГП-2, ГП-3, ГП-4, ГП-5, ГП-6, ГП-7;

- материалов по обоснованию: ГП-2, ГП-3, ГП-4, ГП-5, ГП-6, ГП-7, ГП-8, ГП-9, ГП-10, ГП-12, ГП-14, ГП-16.

Настоящим проектом рассматриваются земельные участки с кадастровыми номерами:

**61:26:0600018:628 (площадь – 118 000 кв. м);**

**61:26:0100101:26 (площадь – 20 000 кв.м);**

**часть кадастрового квартала 61:26:0600018 (площадью 760 000 кв.м),**

расположенные в границах Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области (табл. 1.1.)

Таблица 1.1.

№ № пп	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельног о участка, кв.м	Местораспол ожение земельного участка, согласно ориентире, адрес	Планируема я цель использован ия земельного участка	Примечание (заявитель)
1	2	3	4	5	6
<b>Исключение из земель населенных пунктов</b>					
1	61:26:0600018:6 28	118 000.0	Ростовская обл, р-н Неклиновски й, с. Весело- Вознесенка, х-во ТОО «Родина», поле № 25	для размещения объектов сельскохозяй ственного назначения	Администраци я Неклиновского района РО
2	часть кадастрового квартала 61:26:0600018	760 000.0	Ростовская обл, р-н Неклиновски й, Платовское сельское поселение	для размещения объектов сельскохозяй ственного назначения	Администраци я Неклиновского района РО
	<b>Итого:</b>	<b>878 000.0</b>			
<b>Включение в земли населенных пунктов</b>					
3	61:26:0100101:2 6	20 000.0	Ростовская обл, р-н Неклиновски	для размещения передающего	Администраци я Неклиновского

			й, Устье р. Сухой Еланчик	радиоцентра ГМССБ	района РО
	<b>Итого</b>	<b>20 000.0</b>			

Проектом предусматривается **включение** земельных участков (согласно планируемой цели использования) в состав земель сельскохозяйственного назначения за счет **исключения** их из состава земель населенных пунктов Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области. А также **включение** земельного участка (согласно планируемой цели использования) в состав земель населенных пунктов Платовского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

Проблемы экономического и территориального развития Платовского сельского поселения связаны с растущей необходимостью развития производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры поселения. В условиях рыночной экономики эти проблемы решаются путём создания объектов строительства, привлекательных для потенциальных инвесторов.

Реализация проекта нацелена на решение ряда актуальных для экономики поселения вопросов и проблем. В их числе:

1. Выполнение имеющихся и планируемых долгосрочных муниципальных целевых программ по развитию экономики сельского поселения, решению социальных проблем, в том числе и за счет поступления в бюджет новых налоговых средств.
2. Создание дополнительных рабочих мест на этапе освоения планируемых генеральным планом производственных зон.

### **1. Планировочные ограничения развития территории земельного участка, планируемого к переводу в другую категорию**

Система планировочных ограничений устанавливается на основании требований действующих нормативных документов и является составной частью комплексной оценки территории. К основным зонам регламентированного градостроительного использования территории по природно-ресурсным, санитарно-гигиеническим, экологическим ограничениям относятся следующие: санитарно-защитные зоны (СЗЗ), зона высотных ограничений, охранные зоны коммуникаций (газопровода высокого давления, водопровода, высоковольтных линий электропередач, линий связи), водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

В числе планировочных ограничений и условий использования рассматриваемого земельного участка под планируемую цель являются:

- 1) Ограничения по классу опасности размещаемых промышленных производств.  
*Не отмечено.*
- 2) Ограничения по наличию в границах земельных участков магистральных трубопроводов и инженерных сетей. *Не отмечено.*

3) Ограничения по наличию в пределах земельных участков полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального значения. Не отмечено.

4) Ограничения по наличию в пределах земельных участков водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов.

Водоохранная зона и прибрежная полоса реки Мокрый Еланчик (водоохранная зона – 200 м, прибрежная полоса – 40 м) и Таганрогского залива (водоохранная зона – 500 м, прибрежная полоса – 50 м); реки Сухой Еланчик-100м.

5) Ограничения по наличию в пределах земельных участков объектов культурного наследия. Отсутствуют данные.

Не исключается возможность обнаружения ранее неучтенных объектов культурного (археологического) наследия. Поэтому, на последующих стадиях реализации проекта, до начала строительных работ, необходимо провести археологическое обследование территории на предмет обнаружения ранее неучтенных объектов археологического наследия (объектов обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия) и получить соответствующее заключение в министерстве культуры Ростовской области.

**2. Ведомость изменений в генеральный план Платовского  
сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.**

Таблица 3.1.

№ п/п	Части генерального плана	Вносимые изменения
<b>Графическая часть</b>		
<b>1</b>	<p><b>Утверждаемая часть:</b></p> <p>ГП-1 Проектный план Платовского сельского поселения М 1:25000.</p> <p>ГП-2 Схема планируемого размещения объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения в границах Платовского сельского поселения М 1: 25000.</p> <p>ГП-3 Схема планируемого размещения автомобильных дорог, мостов, иных транспортных инженерных сооружений в границах Платовского сельского поселения М 1:25000.</p> <p>ГП-4 Схема планируемого функционального зонирования территории со схемой планируемого размещения объектов, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления Платовского сельского поселения М 1:25000.</p> <p>ГП-5 Схема зон с особыми условиями использования территории Платовского сельского поселения М 1:25000.</p> <p>ГП-6 Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайной ситуации природного и техногенного характера и воздействия их последствий М 1:25000.</p> <p>ГП-7 Проектный план со схемой планируемого размещения</p>	<p>1) 1) Земельный участок 61:26:0600018:628, площадью 118 000 м<sup>2</sup> <i>исключен</i></p> <p>2) из состава земель населенных пунктов</p> <p>3) 2) Земельный участок 61:26:0600018:628, площадью 118 000 м<sup>2</sup> <i>обозначен</i></p> <p>4) как земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>3) Часть кадастрового квартала 61:26:0600018, площадью 760 000 м<sup>2</sup> <i>исключен</i></p> <p>из состава земель населенных пунктов</p> <p>4) Часть кадастрового квартала 61:26:0600018, площадью 760 000 м<sup>2</sup> <i>обозначен</i></p> <p>как земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>5) Земельный участок 61:26:0100101:26, площадью 20 000 м<sup>2</sup> <i>обозначен</i></p> <p>как земли населенных пунктов</p>

автомобильных дорог, мостов, иных транспортных инженерных сооружений в границах с.Весело-Вознесенка и п.Приазовский М 1:5000.

**Материалы по обоснованию:**

ГП-2 Схема современного состояния и ограничений и схема с отображением существующих границ поселения и предложения по их уточнению, проектируемые границы населенных пунктов М 1:25000.

ГП-3 Схема с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения со схемой использования территории Платовского сельского поселения с отображением границ земель различной категории М 1:25000.

ГП-4 Схема планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон со схемой с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения и параметров планируемого развития таких зон М 1:25000.

ГП-5 Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке М 1:25000.

ГП-6 Схема существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики и транспорта М 1:25000.

ГП-7 Схема природно-рекреационного комплекса со схемой размещения и пешеходной

доступности объектов социального обслуживания М 1:25000.

ГП-8 Схема инженерной инфраструктуры и инженерного благоустройства М 1:25000.

ГП-9 Схема транспортной инфраструктуры М 1:25000.

ГП-10 Схема современного состояния и ограничений с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения со схемой с отображением существующих границ и предложения по их изменению п. Приазовский и с. Весело-Вознесенка М 1:5000.

ГП-12 Схема планируемых границ функциональных зон, с отображением параметров планируемого развития таких зон в с.Весело-Вознесенка и п.Приазовский М 1:5000.

ГП-14 Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке и схема существующих и планируемых границ земель осуществления работ по инженерной подготовке территории в границах с.Весело-Вознесенка и п.Приазовский М 1:5000.

ГП-16 Схема транспорта со схемой с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения с.Весело-Вознесенка и п.Приазовским М1:5000.

1	<p><b>Том I. Положения о территориальном планировании</b></p> <p><b>раздел 3.</b> «Основные технико-экономические показатели по генеральному плану Платовского сельского поселения».</p>	<p><u>Заменить показатели таблицы 1 на стр.8</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в строке «земли населенных пунктов», в колонке «Расчетный период 2030 г., га» с 890,1 на 804,3;</li> <li>- в строке «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения», в колонке «Расчетный период 2030 г., га» с 97,0 на 95,0.</li> <li>- в строке «промышленные и коммунальные складские территории», в колонке «Расчетный период 2030 г., га» с 14,0 на 12,0.</li> <li>- в строке «земли сельскохозяйственного назначения», в колонке «Расчетный период 2030 г., га» с 10052,9 на 10140,7.</li> <li>- в строке «территории предприятий, занимающихся сельским хозяйством», в колонке «Расчетный период 2030 г., га» с 4874,5 на 4962,3.</li> </ul>
---	--	--

**3. Основные технико-экономические показатели по генеральному плану Платовского сельского поселения**

Табл. № 1

№ № п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 01.01.2011 г.	Расчетный период 2030 г.
1.	Территория поселения			
1.1.	Всего:	га	11041,0	11041,0
	в том числе:			
1.1.1.	земли населенных пунктов	- " -	(725,0*) / 559,0	804,3
1.1.	земли промышленности,	га	97,0*	95,0



№ № п/п	Показатели	Единица измерения	Современн ое состояние на 01.01.2011 г.	Расчетный период 2030 г.
2.	энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами населенных пунктов, всего,			
	в том числе:			
	промышленные и коммунальные складские территории	- " -	14*	12
	территории предприятий автотранспорта	- " -	65*	65
	территории железнодорожного транспорта;	- " -	18*	18
1.1. 3.	земли сельскохозяйственного назначения, всего:	га	10218,0*	10140,7
	в том числе:			
	садоводческие объединения и индивидуальные сады;	- " -	-	
	крестьянские фермерские хозяйства	- " -	1585,4*	1585,4
	территории предприятий, занимающихся сельским хозяйством	- " -	4874,5*	4962,3
	прочие сельскохозяйственные земли	- " -	3758,1*	3593,0
1.1. 4.	земли охраняемых территорий и объектов	га		
	природоохранного назначения	- " -	-	-
	рекреационного назначения	- " -	-	-
	историко-культурного назначения	- " -	-	-
1.1. 5.	земли лесного фонда	га		-
1.1. 6.	земли водного фонда	- " -	1*	1
1.1. 7.	земли запаса	- " -	-	-
1.1. 8.	прочие земли	га	166	-

№ № п/п	Показатели	Единица измерения	Современн ое состояние на 01.01.2011 г.	Расчетный период 2030 г.
1.2.	Из общей территории:			
	территории резерва для - развития населенных пунктов	- “ -	-	-
	территории для - индивидуального жилищного строительства	- “ -	-	-
	территории для - строительства дач, садоводства, огородничества	- “ -	-	-
1.3.	Из общей территории:			
	- земли, находящиеся в собственности	- “ -	9531	9531
	- земли, находящиеся в пользовании	- “ -	1494	1494
	- земли, находящиеся в аренде сельского поселения	- “ -	16	16

Примечание: \* - по справке местной администрации.

## **ГЛАВА . 1 ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

Статья 1. Общие положения.	3
Статья 2. Полномочия Собраний депутатов Платовского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.	3
Статья 3. Полномочия Администрации Платовского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.	3
Статья 4. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Платовского сельского поселения.	4
Статья 5. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Платовского сельского поселения	4
Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	4

## **ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.**

Статья 7. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний.	4
Статья 8. Общие положения о планировке территории	5
Статья 9. Подготовка проектов планировки территории	7
Статья 10. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов	7
Статья 11. Подготовка градостроительных планов земельных участков.	8

## **ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.**

Статья 12. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Платовское сельское поселение».	9
Статья 13. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования «Платовского сельского поселения».	11
Статья 14. Состав градостроительных регламентов	11
Статья 15. Порядок применения градостроительных регламентов и изменения видов разрешённого использования физическими и юридическими лицами.	14
Статья 16. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	15
Статья 17. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.	16

## **ГЛАВА 4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

Статья 18. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.	16
--	----

Статья 19. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.	16
--	----

## **ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

Статья 20. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1).	17
Статья 21. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД).	22
Статья 22. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).	26
Статья 23. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК).	28
Статья 24. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ).	31
Статья 25. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1), (СХ-2).	33
Статья 26. Градостроительный регламент зоны парков (Р-1).	34
Статья 27. Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (Р-2).	36
Статья 28. Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (С-1).	37
Статья 29. Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (С-2).	38
Статья 30. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.	39
Статья 31. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.	40
Статья 32. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.	42
Статья 33. Многофункциональный объект капитального строительства.	43

## **ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.**

Статья 34. Порядок устройства ограждений земельных участков.	44
Статья 35. Действие Правил по отношению к генеральному плану населенного пункта.	44
Статья 36. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения	45
Статья 37. Внесение изменений в Правила.	45
Статья 38. Ответственность за нарушение Правил.	45

# **Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

## **Статья 1. Общие положения.**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Платовское сельское поселение» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования сельского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным, Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными и областными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, Уставом муниципального образования, генеральным планом Платовского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Платовское сельское поселение», установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

## **Статья 2. Полномочия Собраний депутатов Платовского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.**

К полномочиям Собрания депутатов Платовского сельского поселения (далее – Собрания) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- 2) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 3. Полномочия Администрации Платовского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.**

К полномочиям Администрации Платовского сельского поселения (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;
- 5) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 6) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

- 8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 9) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Собрания.

#### **Статья 4. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Платовского сельского поселения.**

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации. Комиссия формируется на основании постановления Администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии, утверждаемым Главой Платовского сельского поселения.

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

- 1) разработка проекта правил землепользования и застройки муниципального образования "Платовское сельское поселение";
- 2) рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;
- 3) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) подготовка рекомендаций об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
- 6) рассмотрение иных вопросов градостроительной деятельности, отнесенных федеральным или областным законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается постановлением Администрации сельского поселения.

4. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

#### **Статья 5. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Платовского сельского поселения**

1. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Платовского сельского поселения (далее – Архитектурно-градостроительная Комиссия) является консультативным, постоянно действующим органом при Администрации.

2. Архитектурно-градостроительная Комиссия даёт профессиональную оценку проектной документации и предпроектным (эскизным) проработкам по строительству в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

3. Архитектурно-градостроительная Комиссия в своей деятельности руководствуется Положением, утверждаемым нормативным актом Администрации Платовского сельского поселения.

4. Персональный состав Архитектурно-градостроительной Комиссии определяется нормативным актом Администрации.

## **Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.
2. Администрация предоставляет физическим и юридическим лицам выписки из настоящих Правил, а также необходимые копии, в том числе копии картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

### **Глава 2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления.**

#### **Статья 7. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний.**

1. Порядок Проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Платовское сельское поселение» регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании «Платовское сельское поселение», иными нормативными актами.

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

3. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

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

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки:

- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

#### **Статья 8. Общие положения о планировке территории**

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории: проектов планировки; проектов межевания; градостроительных планов земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана сельского, настоящих Правил.

3. На основе материалов по обоснованию генерального плана всем кварталам застроенной территории населенного пункта присваиваются индивидуальные номера (экспликация). Все кварталы объединяются в подзону с однородной (с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками) сложившейся застройки. Для группы кварталов или каждого квартала отдельно подготавливаются проекты планировки. Для территории одного квартала может быть подготовлен только один проект планировки.

4. Всем проектируемым кварталам застройки присваиваются индивидуальные номера (экспликация). Все кварталы объединяются в подзону с однородной (с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками) сложившейся застройки. Для группы кварталов или каждого квартала отдельно подготавливаются проекты планировки. Для территории одного квартала может быть подготовлен только один проект планировки. Границы проекта планировки определяются постановлением Администрации поселения о подготовке проекта планировки.

5. При подготовке проектов планировки и проектов планировки с проектами межевания применительно к застроенным или незастроенным территориям, для которых генеральным планом предусмотрено функциональное назначение, несоответствующее установленным на момент подготовки проекта градостроительным регламентам, допускается определять красные линии планировочных элементов, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения, иных элементов на основании генерального плана сельского поселения, с последующим внесением изменений в Правила в части границ территориальных зон. В указанном случае Архитектурно-градостроительная комиссия, на основе постановления Администрации об утверждении проекта планировки должен обратиться в Комиссию с предложением о внесении изменений в Правила в соответствии с п.2 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ.

6. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются: красные линии планировочных элементов (кварталов); границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения; иные элементы, определённые законодательством Российской Федерации и Ростовской области для включения в состав проектов планировки.

7. Элемент планировочной структуры (квартал) – часть территории населенного пункта, ограниченная красными линиями, которые проводятся по улицам, либо естественным границам в виде природных элементов (рек, ручьёв, оврагов, балок, лесополос), полосам отвода автомагистралей и т.п. Элемент планировочной структуры (квартал) выделяется в составе проекта планировки территории путём установления красных линий.



8. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях: если возникает необходимость изменения красных линий одного из планировочных элементов (квартала), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов, если такое изменение не противоречит генеральному плану населенного пункта;

если возникает необходимость изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;

если в генеральный план населенного пункта были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

если в правила землепользования и застройки населенного пункта были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

9. На основе проектов планировки применительно к элементам планировочной структуры (кварталам), выделенным в их составе, подготавливаются проекты межевания, в которых происходит выделение отдельных земельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путём установления их границ с учётом красных линий планировочных элементов, участков для размещения объектов капитального строительства местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

10. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

11. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе: разделяют один земельный участок на несколько земельных участков; объединяют несколько земельных участков в один; изменяют общую границу нескольких земельных участков.

12. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством при соблюдении требований, указанных в статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 9. Подготовка проектов планировки территории**

1. Решение о подготовке проекта планировки, проекта планировки и межевания принимает Администрация. Подготовка проекта планировки, проекта планировки и межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Проекты планировки без проектов межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

1) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

3) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;

2) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

3) границы застроенных и незастроенных земельных участков;

4) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; а также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

5. На основании проектов планировки территории, утвержденных Администрацией, Собрание вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 10. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов**

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает Администрация. Подготовку проекта межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, когда необходимо определить (изменить):

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы застроенных и незастроенных земельных участков;

в) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

г) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

д) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

4. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

### **Статья 11. Подготовка градостроительных планов земельных участков.**

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

2. Подготовку проекта градостроительного плана осуществляет уполномоченный орган местного самоуправления на основе материалов, предоставленных заявителем. Порядок подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков определяется административным регламентом.

3. Форма градостроительного плана установлена Правительством Российской Федерации. В предусмотренных данной формой случаях орган местного самоуправления, уполномоченный на подготовку и утверждение градостроительного плана земельного участка, может включить в состав градостроительного плана дополнительную информацию о размещении объекта капитального строительства, предусматривающую: требования к конструктивным решениям зданий; требования к фасадам зданий и сооружений и ландшафтному решению земельных участков; указание на необходимость устройства ограждения земельного участка, занятого объектом капитального строительства, и требования к такому ограждению; необходимость профессиональной общественной оценки предпроектных (эскизных) проработок и части проектной документации зданий и сооружений на Архитектурно-градостроительной комиссии; требования к дополнительным параметрам объектов капитального строительства, обусловленные нормами действующего законодательства.

4. Требования о наличии горно-геологического обоснования строительства и требования к конструктивным решениям зданий, обусловленные ограничениями застройки, связанными с горно-геологической ситуацией, определяются на основе действующих нормативных актов, регулирующих вопросы добычи полезных ископаемых и ведения градостроительной деятельности на территориях, предоставленных для добычи полезных ископаемых, а также вопросов, связанных с обеспечением безопасности на территориях, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций техногенного характера на землях, используемых, либо использованных ранее для добычи полезных ископаемых.

5. Требования к фасадам зданий и сооружений и ландшафтному решению земельных участков предусматривают изготовление предпроектных (эскизных) проработок проектной документации и согласование её с уполномоченным органом Администрации. Состав предоставляемой документации и порядок её согласования устанавливается нормативным актом Администрации.

6. Требования к фасадам зданий и сооружений и ландшафтному решению земельных участков предъявляются к объектам капитального строительства, расположенным на наиболее важных для формирования архитектурно-художественного облика поселения магистралях и улицах и иных территориях населенных пунктов, в случае, если планируемое расположение на участке таких объектов капитального строительства оказывает влияние на зрительное восприятие застройки. Они могут включать в себя также требования к размещению объектов инженерной инфраструктуры в части минимизации их негативного визуального влияния на архитектурно-художественный облик здания.

7. Профессиональной оценке предпроектных (эскизных) проработок проектной документации зданий и сооружений на Архитектурно-градостроительной комиссии в обязательном порядке подлежат следующие виды разрешённого использования объектов капитального строительства: многоквартирные дома, гостиницы вместимостью более 50 мест, клубы, крытые розничные рынки, кинотеатры, культурно-досуговые центры, культовые объекты, офисы и банки площадью более 1000 квадратных метров, выставочные залы, дворцы и дома культуры, любые объекты капитального строительства, размещаемые в соответствии с градостроительными регламентами в зонах Р-2. В случае, если это предусмотрено градостроительным планом, рассмотрению в Архитектурно-градостроительной комиссии подлежат предпроектные (эскизные) проработки проектной документации по другим объектам капитального строительства, расположенным на наиболее важных в архитектурно-художественном отношении местах застройки.

8. В случае, если вид разрешённого использования, указанный в части 6 настоящей статьи, размещается в пределах здания, сооружения без изменения фасадов и внешнего облика здания (при проведении реконструкции объекта капитального строительства), обязательное рассмотрение такого вида разрешённого строительства в Архитектурно-градостроительной комиссии не требуется.

9. Устройство ограждения земельного участка подлежат согласованию в соответствии со статьёй 40 настоящих Правил.

### **Глава 3. Положение о порядке градостроительного зонирования и применения градостроительных регламентов, об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

#### **Статья 12. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Платовское сельское поселение».**

1. Для целей регулирования застройки в соответствии с настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

1) Ж-1 Зона жилой застройки первого типа. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

2) ОД Зона общественно-делового назначения. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами делового, административного и общественного назначения.

3) ОС Зона размещения объектов социального назначения. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами социального назначения (здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта).

4) ПК Производственно-коммерческая зона. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами с размером санитарно-защитной зоны не более 100м, а также объектами коммерческого назначения, размещение которых не рекомендуется в иных зонах.

5) ИТ Зона инженерной и транспортной инфраструктуры. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях занятых сооружениями инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами.

6) СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и занятыми объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенными для ведения сельского хозяйства.

7) Р-1 Зона парков. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, прилегающих к паркам и не отнесённых к территориям общего пользования.

8) Р-2 Зона размещения объектов отдыха, физкультуры и спорта. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, занятых крупными спортивными сооружениями плоскостного типа, объектами, предназначенными для отдыха, туризма.

9) С-1 Зона размещения объектов захоронения. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения кладбищ, крематориев.

10) С-2 Зона зелёных насаждений специального назначения. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, используемых для организации зелёных насаждений защитного назначения, прилегающих к объектам производственного, коммунального назначения, объектам инженерной и транспортной инфраструктуры, а также питомников, предназначенных для выращивания декоративных пород деревьев.

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

4. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, территорий общего пользования, прочих территорий, имеющих смежные границы, и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

5. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения пользования Правилами. Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

- 1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;
- 2) двухзначного собственного номера участка градостроительного зонирования, отделённого от цифрового обозначения населённого пункта косой чертой.

7. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

### **Статья 13. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования «Платовского сельского поселения».**

1. Для территории муниципального образования «Платовского сельского поселения» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации;
- 2) санитарно-защитные зоны;
- 3) санитарные разрывы от автозаправочных станций;
- 4) санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередач;
- 5) санитарные разрывы от магистральных газопроводов до элементов застройки;
- 6) водоохранные зоны;
- 7) 1-ый пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- 8) зоны нахождения месторождений общераспространённых полезных ископаемых;

2. На карте границ зон с особыми условиями использования территории могут быть отображены границы иных зон, выделяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулиющими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

### **Статья 14. Состав градостроительных регламентов**

- Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
- Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливаются для всей территории сельского поселения.

- Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
- Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.
- Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:
  - 1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - 3) ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- Виды разрешённого использования в составе градостроительного регламента приводятся в табличной форме.
- Первый слева столбец таблицы представляет собой перечень видов разрешённого использования земельных участков.
- Второй слева столбец представляет собой перечень состава разрешённого вида использования земельных участков, детализирующий вид использования, приведённый в левом столбце.
- Третий слева столбец таблицы содержит перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства, располагаемых на земельных участках, описанных в первых двух столбцах. Каждый вид разрешённого использования объекта капитального строительства применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вид использования. Четвёртый слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков. Каждый вид разрешённого использования земельного участка применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке второго столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования.
- Пятый слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства. Каждый вид разрешённого использования объектов капитального строительства применяется только с тем видом разрешённого использования объекта капитального строительства, который указан в ячейке третьего столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования объекта капитального строительства.
- Виды разрешённого использования применяются с учётом положений статьи 40 настоящих Правил. Любой вид разрешённого использования



объектов капитального строительства может быть использован на одном земельном участке неограниченное число раз.

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.
- Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству среды населенных пунктов (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).
- Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.
- В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

1) Размеры земельного участка – это площадь, длина и ширина, а также другие линейные размерения земельного участка.

2) Площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального строительства, а также площадь, приходящуюся на приобъектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей, застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.

3) Количество этажей (этажность) – количество надземных этажей, включая мансардные этажи, исключая подвальные, технические этажи и подполья. Для зданий переменной этажности количество этажей принимается по максимальному показателю.

4) Высота здания – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли. Светопрозрачные ограждения, балюстрады, аттики, шпили, флюгеры, флагштоки, наружные металлические лестницы для перехода с одной части кровли на другую, оголовки воздухопроводов, вентиляционных труб, дымоходов, телевизионные антенны, другие устройства для приёма и передачи сигналов связи и телевидения при определении высоты зданий и сооружений в расчёт не берутся. При наличии на крыше сооружений машинных отделений лифтов, крышных котельных, будок выходов на кровлю и прочих сооружений инженерного обеспечения объекта

капитального строительства их высота учитывается только в случае, если такие сооружения отстоят от крайней стены здания не более чем на 3 метра в плане. При этом высота указанных сооружений от кровли до верха несущих конструкций не должна превышать 3 метра, в противном случае их высота учитывается при определении общей высоты здания, сооружения. При наличии на крыше соляриев, азариев высота их конструкций не учитывается в общей высоте здания, сооружения при условии, что их собственная высота от кровли до верха конструкций не превышает 3 метра. При наличии на крыше здания, сооружения остеклённых галерей, этажей, веранд и т.п. сооружений их высота включается в общую высоту здания, сооружения. При наличии на крыше здания, сооружения световых фонарей, предназначенных для освещения тёмных помещений внутри здания, их высота не учитывается в общей высоте здания, сооружения, если она не превышает 2 метра от поверхности кровли до верхней отметки светового фонаря и если световой фонарь отстоит от крайней стены здания не менее чем на 3 метра в плане.

5) Высота ограждения - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать процентов. Если действующим законодательством устанавливаются иные значения высоты ограждения земельного участка, отличные от указанных в градостроительном регламенте, применяются значения, установленные действующим законодательством.

6) Процент застройки – соотношение площади застройки и площади земельного участка. Выражается в процентах. Для земельных участков ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания, парикмахерских, организаций почтовой связи, организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг, ресторанов, кафе, баров, химчисток, прачечных, для размещения объектов розничной торговли, фотоателье, фотолабораторий, предприятий по прокату, максимальный процент застройки установлен в размере ста процентов, при условии, что площадь такого земельного участка не превышает ста квадратных метров, включая площадь нормируемой отмостки, если нет возможности конструктивно обеспечить блокировку здания с расположенными на соседних земельных участках.

7) Процент озеленения – соотношение естественных природных покрытий, не занятых застройкой и твёрдыми покрытиями, и общей площади участка.

16. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в её пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

17. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 5 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие

использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 15. Порядок применения градостроительных регламентов и изменения видов разрешённого использования физическими и юридическими лицами.**

5. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешённые и вспомогательные.

2. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются для строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований правообладателями таких земельных участков, за исключением организаций, упомянутых в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесённого к соответствующим основным или условно разрешённым.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в статье 13 настоящих Правил, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, указанным в статье 12 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах населенного пункта, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 5 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

8. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешённого использования, определённым как условно разрешённый для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения и проведение публичных слушаний в соответствии с порядком, предусмотренным нормативными правовыми актами Администрации.

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

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

1) выполнения требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

2) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с порядком, предусмотренным нормативными правовыми актами Администрации.

## **Статья 16. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и(или) предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 5 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид или виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность

производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

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

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

## **Статья 17. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.**

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

## **Глава 4. Карта градостроительного зонирования.**

### **Статья 18. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.**

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карты градостроительного зонирования состоят:

а) Карта зон с особыми условиями использования территории

б) Карта границ территориальных зон

3. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:5000 (в 1 см 50 метров).

4. На карте градостроительного зонирования в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы гидрографических объектов, сложившейся застройки, отдельные существующие объекты капитального строительства, названия улиц, иные объекты.

### **Статья 19. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.**

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется Комиссией.

3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Архитектурно-градостроительную Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Архитектурно-градостроительную Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Архитектурно-градостроительная Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Комиссия в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

## **Глава 5. Градостроительные регламенты.**

### **Статья 20. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной

2.1. 1	Малоэтажная многоквартирная застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных жилых домов	трудо­вой деятельностью, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, строения для КРС до 5 голов, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, гостевые дома, стационарные уличные печи, барбекю, мангалы, коптильни, фонтаны.
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение объектов индивидуального жилищного строительства, ЛПХ строения для содержания домашних животных, птицы и КРС до 5 голов	Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря.
2.7. 1	Объекты гаражного назначения	Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг Отделения почтовой связи	Хозяйственные постройки, сооружения
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты мелкого бытового ремонта	Хозяйственные постройки, сооружения

		Мастерские по ремонту бытовой техники	для погрузки автомобилей (рампы).
		Парикмахерские	
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостевые дома	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров.
5.1	Спорт	Спортивные клубы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
		Спортивные залы	
		Бассейны	
		Площадки для занятий спортом и физкультурой	
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские ясли, детские сады	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
		Школы, лицеи, гимназии	
		Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки	
3.6	Культурное развитие	Народные музеи с производством изделий народного творчества	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Клубы	
		Библиотеки	
3.8	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта,



8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка	производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Пожарные депо	
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы)
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания	Хозяйственные постройки
4.1	Деловое управление	Офисы	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта
3.4	Здравоохранение	Больничные учреждения (за исключением инфекционных, психиатрических и туберкулёзных больниц и лепрозориев)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги
		Диспансеры	
		Амбулаторно-поликлинические учреждения	
		Медицинские центры, в т.ч. научно-практические	
		Учреждения охраны материнства и детства	
		Учреждения здравоохранения особого типа (кроме патолого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы)	

		<p>Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций))</p> <p>Аптечные учреждения</p> <p>Медицинские кабинеты</p>	
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	<p>Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей.</p> <p>Хозяйственные постройки.</p> <p>Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.</p> <p>Здания для проживания и трудовой деятельности монашествующих.</p> <p>Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов</p>

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

<b>Код</b>	<b>Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков</b>	<b>Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства</b>
3.9	Обеспечение	Объекты научных и	Хозяйственные

	научной деятельности	научно-исследовательских организаций без производственной базы	постройки, гаражи служебного автотранспорта, учебные мастерские, лабораторные корпуса
3.10	Ветеринарное обслуживание	Ветеринарные лечебницы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
4.5	Банковская и страховая деятельность	Отделения банков	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта
4.3	Рынки	Крытые розничные рынки	Объекты розничной торговли. Объекты общественного питания. Хозяйственные постройки. Гаражи служебного автотранспорта. Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы)
4.9	Обслуживание автотранспорта	Автомойки Мастерские по ремонту автомобилей	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы)
12.0	Общее пользование территории	Парковые павильоны	Отсутствуют

3. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-1 выделены следующие подзоны в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Подзона «А» включает в себя следующие участки:

П.Весело-Вознесенка : Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10, Ж-1/11, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14, Ж-1/15, Ж-1/16, Ж-1/17, Ж-1/18, Ж-1/19, Ж-1/20, Ж-1/21, Ж-1/22, Ж-1/23, Ж-1/24, Ж-1/25, Ж-1/26, Ж-1/27, Ж-1/28, Ж-1/29, Ж-1/30, Ж-1/31, Ж-1/32, Ж-1/33, Ж-1/34, Ж-1/35, Ж-1/36, Ж-1/38, Ж-1/40, Ж-1/42, Ж-1/43, Ж-1/44, Ж-1/46, Ж-1/47, Ж-1/48, Ж-1/50 Ж-1/51, Ж-1/52, Ж-1/53, Ж-1/54, Ж-1/55, Ж-1/56, Ж-1/57, Ж-1/58, Ж-1/59, Ж-1/60, Ж-1/61, Ж-1/62, Ж-1/63, Ж-1/64, Ж-1/65, Ж-1/66, Ж-1/67, Ж-1/68, Ж-1/69, Ж-1/70, Ж-1/71, Ж-1/72, Ж-1/73, Ж-1/74, Ж-1/75, Ж-1/76, Ж-1/77, Ж-1/78, Ж-1/79, Ж-1/80, Ж-1/81, Ж-1/82, Ж-1/83, Ж-1/84, Ж-1/85.

х.Максимов: Ж-1/10

п.Приазовский: Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10, Ж-1/11, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14, Ж-1/15.

**Для подзоны «А»** установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная площадь земельного участка 2500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, для ведения личного подсобного хозяйства);

Минимальная площадь земельного участка 500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, для ведения личного подсобного хозяйства);

Максимальная (минимальная) площадь для других видов разрешенного использования - «не нормируется»;

Минимальный (максимальный) размер земельного участка для всех видов разрешенного использования - «не нормируется»;

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 14 метров;  
максимальный процент застройки -50 процентов;

Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных улиц и проездов должно быть не менее 5 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.

максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц;

Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:

- от индивидуального жилого дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м;

При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.

Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

**Подзона «Б» включает в себя следующие участки:**

С.Весело-Вознесенка: Ж-1/6, Ж-1/37, Ж-1/39, Ж-1/41 Ж-1/45, Ж-1/49.

Х.Максимов: Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9.

Для подзоны «Б» установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная площадь земельного участка 10000 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, для ведения личного подсобного хозяйства);

Минимальная площадь земельного участка 500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, для ведения личного подсобного хозяйства);

Максимальная (минимальная) площадь для других видов разрешенного использования - «не нормируется»;

Минимальный (максимальный) размер земельного участка для всех видов разрешенного использования - «не нормируется»;

Максимальное количество этажей: 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 14 метров;

максимальный процент застройки -50 процентов;

Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий и проездов должно быть не менее 5 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3м.

максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц;

Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:

- от индивидуального жилого дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м;

При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.

Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

## **Статья 21. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида</b>	<b>Наименование основного вида</b>	<b>Наименование вспомогательного</b>
------------	--	--	--

	<b>разрешенного использования земельных участков</b>	<b>разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
3.5	Образование и просвещение	Дошкольные образовательные учреждения	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
		Общеобразовательные школы	
		Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования	
		Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта	
5.1	Спорт	Спортивные клубы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
		Спортивные залы	
		Бассейны	
		Площадки для занятий спортом и физкультурой	
3.6	Культурное развитие	Кинотеатры	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Культурно-досуговые центры	
		Дворцы и дома культуры	
		Музеи	
		Учреждения дополнительного образования детей и взрослых	
		Клубы	
Библиотеки			
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Хозяйственные постройки.

			Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов
4.5	Банковская и страховая деятельность	Банки	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта
4.1	Деловое управление	Офисы	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта
3.3	Бытовое обслуживание	Фотоателье, фотолаборатории	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы)
		Приёмные пункты химчисток и прачечных	
		Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	
		Объекты мелкого бытового ремонта	
		Парикмахерские	
		Бани, сауны, фитнес-центры	
3.4	Здравоохранение	Амбулаторно-поликлинические учреждения	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги
		Медицинские центры, в т.ч. научно-практические	
		Учреждения охраны материнства и детства	

		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций))	
		Аптечные учреждения	
		Медицинские кабинеты	
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, учебные мастерские, лабораторные корпуса
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы)
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы)
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны
3.8	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка	
3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг	
		Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	



3.1	Коммунальное обслуживание	Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе	
7.2	Автомобильный транспорт	Автовокзалы и автостанции	Не установлены

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

<b>Код</b>	<b>Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков</b>	<b>Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства</b>
4.3	Рынки	Розничные рынки	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы)
4.9	Обслуживание автотранспорта	Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта	Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря
12.0	Общее пользование территории	Скверы	Не установлены

3. Для зоны ОД установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются »;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 25м;

Максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами

которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3м.

Предельное количество этажей - «не нормируется».

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

Здание, строение, сооружение должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.

Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

## **Статья 22. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
3.5	Образование и просвещение	Дошкольные образовательные учреждения	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса Культовые объекты
		Общеобразовательные школы	
		Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования	

		Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны	
3.6	Культурное развитие	Культурные центры	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Дворцы и дома культуры	
		Народные музеи с производством изделий народного творчества	
		Выставочные залы	
		Музеи	
		Учреждения дополнительного образования детей и взрослых	
		Клубы	
		Библиотеки	
3.4	Здравоохранение	Лечебно-профилактические учреждения	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги Культовые объекты
		Учреждения здравоохранения особого типа	
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека	
		Аптечные учреждения	
		Медицинские кабинеты	

3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг	
		Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов
3.8	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, учебные мастерские, лабораторные корпуса
4.1	Деловое управление	Офисы	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта
5.1	Спорт	Спортивные клубы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
		Спортивные залы	
		Бассейны	
		Площадки для занятий спортом и физкультурой	

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

3. Для зоны ОС установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - «не нормируются»;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3м;

Предельное количество этажей - «не нормируются»;

Предельная высота зданий, строений, сооружений – «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется»;

Здание, строение, сооружение должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.

Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

## **Статья 23. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
6.0	Производственная деятельность	Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100м.	Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные с

3.1	Коммунальное обслуживание	Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе	постройки, пожарные депо, гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта.	
6.9	Склады	Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров с организацией оптовой и розничной торговли с размером санитарно-защитной зоны не более 100м.		
7.2	Автомобильный транспорт	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта		
4.9	Обслуживание автотранспорта	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта		Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей.
		Автозаправочные станции		
		Автомойки		
		Ремонтные мастерские		
		Мастерские по ремонту автомобилей		
Автосалоны				

		Станции технического обслуживания автомобилей	
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы)
		Объекты оптовой торговли	
		Автосалоны	
4.3	Рынки	Розничные рынки	
		Оптовые рынки	
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания	
		Столовые при производственных и коммунальных предприятиях	
3.3	Бытовое обслуживание	Химчистки, прачечные	
		Объекты бытового ремонта	
		Ремонтные мастерские	
		Фотоателье, фотолаборатории	
3.6	Культурное развитие	Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей, ремонтные мастерские.
		Культурно- досуговые центры	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта
Кинотеатры			
Выставочные залы			
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, учебные мастерские, лабораторные корпуса
3.4	Здравоохранение	Профилактории	

		Учреждения здравоохранения особого типа	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека	
		Аптечные учреждения	
3.10	Ветеринарное обслуживание	Ветеринарные лечебницы	
3.2	Социальное обслуживание	Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	
3.8	Общественное управление	Объекты для размещения органов управления	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка	
		Пожарные депо	
4.5	Банковская и страховая деятельность	Отделения банков	
4.1	Деловое управление	Офисы	

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

<b>Код</b>	<b>Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков</b>	<b>Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства</b>
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.



			Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 50м.
--	--	--	--

3. Для зоны ПК установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - «не нормируются».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – «не нормируются».

Предельное количество этажей - «не нормируются».

Предельная высота зданий, строений, сооружений- «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

## **Статья 24. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты инженерной инфраструктуры	Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры

7.1	Железнодорожный транспорт	Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железнодорожного транспорта	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки
		Железнодорожные вокзалы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки. Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией железнодорожных и автобусных вокзалов
		Павильоны для обслуживания пассажиров	
		Административно-бытовые корпуса железнодорожных станций	
6.9	Склады	Склады	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки
4.9	Обслуживание автотранспорта	Автозаправочные станции	
7.2	Автомобильный транспорт	Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего (внегородского) автомобильного транспорта	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки
		Автобусные вокзалы	
		Павильоны для обслуживания пассажиров	
		Административно-бытовые корпуса автобусных вокзалов	

4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 50	эксплуатацией железнодорожных и автобусных вокзалов
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли с торговой площадью не более 100 кв.м.	
12.0	Общее пользование территории	Автомобильные дороги	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки

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

3. Для зоны ИТ установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - «не нормируются».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – «не нормируются».

Предельное количество этажей - «не нормируются».

Предельная высота зданий, строений, сооружений- «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

## **Статья 25. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства (СХ-1).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
1.0	Сельскохозяйственное использование	Здания, строения, сооружения для	Хозяйственные и складские постройки,

		хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, фермы, молочно-товарные фермы, полевые станы, машинно-тракторные станции	административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	отсутствуют
4.7	Гостиничное обслуживание	Общежития	отсутствуют

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

3. Для зоны СХ-1 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - «не нормируются».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – «не нормируются».

Предельное количество этажей - «не нормируются».

Предельная высота зданий, строений, сооружений- «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-2).**

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
1.0	Сельскохозяйственное использование	Здания, строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, фермы, молочно-товарные фермы, полевые станы, машинно-тракторные станции	Хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
13.1	Ведение огородничества	Выращивание сельскохозяйственных культур, хозяйственные строения	отсутствуют
13.2	Ведение садоводства	Выращивание сельскохозяйственных культур	отсутствуют
13.3	Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания. Высотой не выше трех надземных этажей); Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых,	отсутствуют

		ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; Размещение хозяйственных строений и сооружений.	
--	--	--	--

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

3. Для зоны СХ-2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - «не нормируются».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – «не нормируются».

Предельное количество этажей - «не нормируются».

Предельная высота зданий, строений, сооружений- «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

## **Статья 26. Градостроительный регламент зоны парков (Р-1).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
------------	--	---	--

3.5	Образование и просвещение	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны	Хозяйственные постройки, гаражи и специального автотранспорта
5.0	Отдых (рекреация)	Создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами	
3.4	Здравоохранение	Пункты оказания первой медицинской помощи	
5.1	Спорт	Спортивные корпуса и спортивные площадки при образовательных учреждениях, бассейны	
12.0	Общее пользование территории	Парковые павильоны	
		Летние (открытые) кинотеатры и эстрады	
		Здания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями)	
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест	
8.4	Обеспечение внутреннего правопорядка	Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка	
3.6	Культурное развитие	Кинотеатры	
		Культурно-досуговые центры	

		Концертные залы	специального автотранспорта
		Выставочные залы	
		Музеи	
		Художественные галереи	
		Клубы	
		Библиотеки	
		Культурно-досуговые центры	
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	

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

3. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - «не нормируются».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – «не нормируются».

Предельное количество этажей - «не нормируются».

Предельная высота зданий, строений, сооружений- «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

## **Статья 27. Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (Р-2).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
------------	--	---	--



3.5	Образование и просвещение	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны	Хозяйственные постройки, гаражи и специального автотранспорта
5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими и верховыми прогулками, отдыха и туризма	
		Создание парков, городских лесов и скверов	
5.1	Спорт	Спортивные корпуса и спортивные площадки при образовательных учреждениях, бассейны	
5.2	Природно-познавательный туризм	Базы и палаточные лагеря, детские туристические станции, туристические парки, учебно-туристические тропы и трассы	
5.2.1	Туристическое обслуживание	Дома отдыха, пансионаты, кемпинги, туристические базы, детские и спортивные лагеря	

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

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

предельная высота зданий, строений, сооружений- 10 метров;  
 максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;  
 минимальный процент озеленения – 25 процентов (для всех видов объектов капитального строительства без учёта территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов);

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются »;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – «не нормируются»;

Предельное количество этажей - «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил

**Статья 28. Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (С-1).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
4.9	Обслуживание автотранспорта	Автозаправочные станции	Хозяйственные постройки
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты инженерной инфраструктуры	Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры
9.1	Охрана природных территорий	Земельные участки, имеющие природоохранное значение	Не устанавливаются
1.17	Питомники	Здания и сооружения питомников декоративного озеленения	Не устанавливаются

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

3. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - «не нормируются»;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – «не нормируются»;

Предельное количество этажей - «не нормируются»;

Предельная высота зданий, строений, сооружений- «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

## **Статья 29. Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (С-2).**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>	<b>Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
12.1	Ритуальная деятельность	Бюро похоронного обслуживания	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта
		Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий	
		Дома траурных обрядов	
		Склепы	
		Аптечные учреждения	
		Культовые объекты	
		Магазины по продаже ритуальных принадлежностей	

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

3. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - «не нормируются».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – «не нормируются»;

Предельное количество этажей - «не нормируется».

Предельная высота зданий, строений, сооружений – «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

### **Статья 30. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.

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

3. Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с особыми условиями, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 22-43 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

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

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

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 23 – 39 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте границ территориальных зон настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

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

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

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

виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;

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

9. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

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

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

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

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

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

11. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

12. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 31. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

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

Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка. Имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно взаимосвязаны с ними. Вместимость гостевых автостоянок определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Гостевая автостоянка может также использоваться для временного нахождения автотранспортных средств, подвозящих персонал, работающий на данном объекте. Гостевая стоянка при любых объектах капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон Р-1, Р-2, а также на земельных участках парков и скверов, выделенных в пределах других территориальных зон, может устраиваться только в пределах земельного участка, выделенного под данный объект с учётом соблюдения нормируемого процента озеленения. Градостроительным регламентом может отдельно оговариваться необходимость размещения гостевой автостоянки в пределах земельного участка, выделенного под основной вид разрешённого использования объектов капитального строительства.

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

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

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

Культовые здания и сооружения – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения, монастыри. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы. В качестве

вспомогательного к данному виду использования могут устанавливаться жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, которые могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или пристроенными к культовым зданиям.

Культурно-досуговый центр – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в т.ч. с использованием специального игрового оборудования, организации работы ночных клубов, предприятий общественного питания, организации иной досуговой деятельности, а также сопутствующие им вспомогательные и санитарно-гигиенические помещения

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

Малозэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством этажей менее четырёх.

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

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1, ОД размещать дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

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

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

офисы;

аптеки;

парикмахерские;

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

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

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

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

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

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

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

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

Среднеэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством этажей более трёх.

Хозяйственный блок (хозблок) – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания индивидуального жилого дома и прилегающего к нему земельного участка и не предназначенное для



проживания людей (в т.ч. и временного). Хозяйственный блок должен иметь высоту не более 4 метров от средней планировочной отметки земли до самой высокой точки, площадь не более 40 квадратных метров. В хозяйственном блоке может устраиваться подвальный этаж высотой не более 3,6 метров, либо подполье глубиной не более 2 метров. Хозяйственный блок может размещаться отдельно, либо блокироваться с другими зданиями и сооружениями.

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

## **Статья 32. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

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

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

земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;

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

земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;

земельные участки для размещения общественных туалетов;

земельные участки для декоративного и защитного озеленения;

земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, набережных, застав, переулков, проездов, тупиков;

земельные участки для размещения рекламных конструкций (кроме территориальных зон Р-1, Р-2, ОС, С-1, С-2).

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

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

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

объекты гражданской обороны;

общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования земельных участков могут располагаться:
  - размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых автостоянок (с учётом положений статьи 39 настоящих Правил);
  - размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо);
  - размещение площадок для сбора мусора;
  - размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм).
4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:
  - объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);
  - элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).
5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

### **Статья 33. Многофункциональный объект капитального строительства.**

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).
2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной статьёй 8 настоящих Правил.
3. В случае, если один из видов разрешённого использования, входящий в состав многофункционального объекта, подлежит рассмотрению на Архитектурно-градостроительном совете, то рассмотрению на Архитектурно-градостроительном совете подлежит весь многофункциональный объект капитального строительства.

## **Глава 6. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила.**

### **Статья 34. Порядок устройства ограждений земельных участков.**

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.
2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4, 5 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Архитектурно-градостроительной комиссией в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Порядок устройства ограждений земельных участков действует с момента утверждения.

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

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

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

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5) соответствовать утвержденным представительным органом местного самоуправления «Проекта цветовых паспортов улиц и фасадов зданий улиц»

6. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в Архитектурно-градостроительную комиссию сельского поселения, заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

7. Архитектурно-градостроительная комиссия имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

8. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёмки, о чём заявителю выдаётся расписка. Архитектурно-градостроительная комиссия в течение не более тридцати дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

9. Согласование эскиза ограждения Архитектурно-градостроительной комиссией осуществляется без взимания платы.

10. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

11. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

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

12. В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.

### **Статья 35. Действие Правил по отношению к генеральному плану населенного пункта.**

После введения в действие настоящих Правил генеральный план действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### **Статья 36. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения**

5) Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Платовского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

6) Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

7) Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

8) Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями уполномоченного органа в области градостроительной деятельности, выданными до утверждения настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 декабря 2010г. получены положительные заключения в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9) Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 11 настоящих Правил;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 12 настоящих Правил;

3) имеют параметры не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

6. Правовым актом Администрации сельского поселения может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

### **Статья 37. Внесение изменений в Правила.**

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии с порядком, установленным статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 38. Ответственность за нарушение Правил.**

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