**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МАТВЕЕВО-КУРГАНСКОГО РАЙОНА**

Ростовской области

(проект)

РЕШЕНИЕ

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2019 № \_\_ п. Матвеев Курган

|  |  |
| --- | --- |
| О внесении изменений в решение Собрания депутатов Матвеево-Курганского района от 25.04.2012 № 162 «Об утверждении правил землепользования и застройки Новониколаевского сельского поселения Матвеево-Курганского района»  |  |

В соответствии [Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901876063), статьями 30-33  [Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), Областным законом от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области», Областным законом от 28.12.2005 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», статьями 30 , Собрание депутатов Матвеево-Курганского района,

РЕШИЛО:

1. Внести в правила землепользования и застройки Новониколевского сельского поселения Матвеево-Курганского района Ростовской области, утвержденные решением Собрания депутатов Матвеево-Курганского района от 25.04.2012 № 162, следующие изменения:

1.1. Часть 1. Текстовая часть изложить в редакции согласно приложению № 1 к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Стетюху М.В., председателя комиссии по строительству, благоустройству, транспорту, связи и коммунальному хозяйству, торговли Собрания депутатов Матвеево-Курганского района.

Председатель Собрания депутатов района

глава Матвеево-Курганского района Н.Н. Анцев

Вносит сектор архитектуры и градостроительства

Наумова О.В.

Приложение № 1
к решению
Собрания депутатов
от «\_\_»\_\_\_\_\_\_2019 №\_\_

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МАТВЕЕВО-КУРГАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

**Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования «Матвеево-Курганский район»**

**Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Новониколаевского сельского поселения**

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

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

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

-создания условий для планировки территорий муниципального образования;

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

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

3. Настоящие Правила включают в себя:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

- иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Матвеево-Курганского района и Новониколаевского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

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

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

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, прудов и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

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

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

**жилой дом индивидуальный** - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не подлежит разделу на самостоятельные объекты недвижимости), и приравнивание данного понятия к понятиям "жилой дом", "индивидуальный жилой дом";

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

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

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

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

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

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения;

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

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

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

**микрорайон (квартал)** - структурный элемент жилой застройки;

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

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

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

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

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

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

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

**санитарно-защитные зоны** - специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

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

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) утверждение районных и местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

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

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

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

8) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления района.

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

1. Комиссию по подготовке проекта решения о внесении изменений в правила землепользования и застройки на территории муниципального образования «Матвеево-Курганский район» при Администрации Матвеево-Курганского района (далее по тексту – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при Администрации Матвеево-Курганского района в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения, осуществляющим свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно постановления Администрации Матвеево-Курганского района от 28.03.2017 № 388 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Матвеево-Курганского района».

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

1) рассмотрение заявлений на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) проведение общественных или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам общественных или публичных слушаний;

5) подготовка рекомендаций для принятия главой Администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила.

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

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

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

4. Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждены постановлением Администрации Матвеево-Курганского района от 28.03.2017 № 388 «Об утверждении Порядка деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Матвеево-Курганского района».

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

1. Настоящими Правилами на территории Новониколаевского сельского поселения Матвеево-Курганского района устанавливаются следующие территориальные зоны:

1.1. Жилая зона – Ж;

1.2 Зона общественно-делового назначения – ОД;

1.3.- Зона размещения объектов социального назначения – ОС;

1.4. – Зона производственно-коммерческая – для размещения предприятий IV и V класса вредности – ПК;

1.5.- Зона производственная – ПЗ.

1.6. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры - ИТ;

1.7. Зона сельскохозяйственного использования – СХ -1;

1.8. Зоны рекреационного назначения:

- Зона парков – Р-1.

- Зона размещения объектов физкультуры и спорта – Р-2.

- Зона зеленых насаждений специального назначения - С-1.

1.9. Зоны специального назначения:

- Зона кладбищ и захоронений – С-2.

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

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

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

5. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

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

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

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного

самоуправления муниципального района или поселения, в соответствии с федеральными законами.

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

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

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

В том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны [видом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_315267/39dc72c976ad75cbd1bbdc145ebfc7388c21062e/#dst100595) разрешенного использования.

2. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

**Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 10).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

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

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном [статьей 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_315267/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2104)  Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений [статьи 39](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_315267/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst100615) Градостроительного кодекса Российской Федерации с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой Администрации Матвеево-Курганского района.

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

6. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

7. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_315267/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_315267/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

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

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

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

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном [статьей 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2104) Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений [статьи 39](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst100615) Градостроительного кодекса Российской Федерации Кодекса, за исключением случая, указанного в [части 1.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/91122874bbcf628c0e5c6bceb7fe613ee682fc73/#dst3127)  статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава Администрации Матвеево-Курганского района в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/91122874bbcf628c0e5c6bceb7fe613ee682fc73/#dst2203) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6.1. Со дня поступления в Администрацию Матвеево-Курганского района уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783)  Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

**Глава 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

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

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

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

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

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации Матвеево-Курганского района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных или публичных слушаниях в порядке определенном [статьей 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_315267/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2104)  Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации Матвеево-Курганского района в сети "Интернет".

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной правовым актом Администрации Матвеево-Курганского района, Собрание депутатов Матвеево-Курганского района вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

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

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

2. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся в обязательном порядке:

- по проекту генерального плана Новониколаевского сельского поселения Матвеево-Курганского района, а так же по внесению в них изменений;

- по проектам правил землепользования и застройки плана Новониколаевского сельского поселения Матвеево-Курганского района, а так же по внесению в них изменений;

- по проектам планировки территории и по проектам межевания территории, а также по внесению изменений в них;

- по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

**Глава 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

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

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

2. Основаниями для рассмотрения главой Администрации Матвеево-Курганского района вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Матвеево-Курганского района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования Матвеево-Курганского района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

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

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

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с [частью 3.1 статьи 31](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/36fb3e57a8031adb90c7b7d13d835d1f31efff63/#dst1345) Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе Администрации Матвеево-Курганского района требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном [частью 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1346) статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, глава Администрации Матвеево-Курганского района обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в [части 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1346)  статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) - [5 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) и [частью 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1346)  статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного [частью 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst100527) настоящей статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключения комиссии не требуются.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации Матвеево-Курганского района.

4.1. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

5. Глава Администрации Матвеево-Курганского района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Глава Администрации Матвеево-Курганского района после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в [пункте 1.1 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1969)  статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в [пункте 1.1 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1969)  статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

7. Со дня поступления в Администацию Матвеево-Курганского района уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783)  Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783)  Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

8. В случаях, предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) - [5 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе Администрации Матвеево-Курганского района требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

9. В случае поступления требования, предусмотренного [частью 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst3124) статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) - [5 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава Администрации Матвеево-Курганского района обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным [частью 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst3124) статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не требуется.

10. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с [частью 9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst3125) статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [частью 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst3124) статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) - [5 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458)  статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

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

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

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

Иные вопросы землепользования и застройки на территории Новониколаевского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Ростовской области, правовыми актами Администрации Матвеево-Курганского района.

**РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ (СХЕМЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

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

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

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

1) Карта территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории Новониколаевского сельского поселения М 1:25000;

2) Карта границ территориальных зон с. Новониколаевка М 1:5000;

3) Карта границ территориальных зон х. Балка М 1:5000;

4) Карта границ территориальных зон п. Ленинский М 1:5000;

5) Карта границ территориальных зон х. Авило-Успенка М 1:5000;

6) Карта границ территориальных зон р. Закадычное М 1:5000;

7) Карта границ зон с особыми условиями использования территории с. Новониколаевка М 1:5000;

10) Карта границ зон с особыми условиями использования территории х. Балка М 1:5000;

11) Карта границ зон с особыми условиями использования территории п. Ленинский М 1:5000;

15) Карта границ зон с особыми условиями использования территории х. Авило-Успенка М 1:5000;

16) Карта границ зон с особыми условиями использования территории р. Закадычное М 1:5000.

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

**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

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

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

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в ст.29 настоящих Правил.

**Статья 19. Градостроительный регламент зоны жилой застройки (Ж)**

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома | Хозяйственные постройки, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к сетям водоотведения), надворные туалеты, летние кухни;строения для содержания домашних животных, птицы и КРС до 5 голов;автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта;размещение летней кухни площадью не более 40 кв. метров. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | Индивидуальные жилые дома;Хозяйственные постройки;Строения для содержания домашних животных, птицы и КРС до 5 голов. | Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, в т.ч. предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности; размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на приусадебных участках в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение надворных туалетов, только при условии подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения; размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев; размещение строений для крупных и мелких домашних животных домашних животных и птицы; размещение хозяйственных построек, в том числе связанных с осуществлением индивидуальной трудовой деятельности; размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 кв.м; размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражи, встроенные в жилые дома, отдельные гаражи боксового типа для автотранспорта членов семьи |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Блокированные малоэтажные жилые дома (до 3 этажей) с приусадебным участком | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к сетям водоотведения), летние кухни |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с разделением на машино-места, за исключением гаражей кода 4.9 | Не установлено |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи; размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан, размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами, размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Не установлены, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |  |
| 3.6 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Музеи;галереи;выставочные залы; библиотеки | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при музеях с производством изделий народного творчества. |
| 3.8.1 | Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них:гостиницы;дома приезжих;общежития | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 5.1.3 | Площадки для занятия спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе:физкультурные площадки;беговые дорожки;поля спортивной игры | Не установлены |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования  | Объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не установлено |
| 13.1 | Ведение огородничества | Размещение некапитального строения  | Хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| 13.2 | Ведение садоводства | Садовый дом, предназначенный для отдыха и не подлежащий разделу на квартиры;размещение  | Хозяйственные строения и сооружения. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. Пожарные депо, пожарные части | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 2.Перечень условно-разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков: |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Объекты мелкого бытового ремонтаМастерские по ремонту бытовой техники | Хозяйственные постройки гаражи, строения для домашних животных и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках надворные туалеты летние кухни, гостевые дома |
| 3.3 | Бытовое обслуживание  | Объекты мелкого бытового ремонта, химчистки, прачечныефотоателье, фотолаборатории, бани, сауны, фитнес-центры,парикмахерские,объекты по предоставлению услуг по прокату техники, похоронные бюро | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы |
| 3.4 | Здравоохранение |  Аптеки | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Амбулаторно-поликлинические учреждения: поликлиники; специализированные поликлиники;диагностические центры без стационара;диспансеры;фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты;стоматологические кабинеты; травмпункты | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 4.4 | Магазины  | Магазины:магазины промышленных товаров;магазины продовольственных товаров;магазины товаров первой необходимости | Не установлено, за исключением указанных в  статье 29 настоящих Правил |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Дошкольные образовательные учреждения;общеобразовательные школы;учреждения начального, среднего, профессионального образования;учреждения дополнительного образования детей | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Общеобразовательные школы;учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования;учреждения дополнительного образования детей и взрослых | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.6 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Кинотеатры; концертные залы;театры (драматические, оперы и балета, музыкальные) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.7 | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, синагоги;монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей; хозяйственные постройки;строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа;здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных:ветеринарная лечебница;ветеринарный кабинет | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Отделения банков | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы) |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | Парки, скверы, бульвары, аллеи и объекты рекреационного назначения на их территориях, в том числе: игровые площадки,-фонтаны, бассейны | Не установлено |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | Индивидуальные жилые дома;Хозяйственные постройки с содержанием КРС;Строения для содержания КРС до 50 голов, птицы и 75 шт, при условии наличия земельных участков площадью от 5000 до 10000 кв. м, а также при соблюдении 50-ти метровой санитарно-защитной зоны | Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, в т.ч. предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности; размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на приусадебных участках в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение надворных туалетов, только при условии подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения; размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев; размещение строений для крупных и мелких домашних животных домашних животных и птицы; размещение хозяйственных построек, в том числе связанных с осуществлением индивидуальной трудовой деятельности; размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 кв.м; размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражи, встроенные в жилые дома, отдельные гаражи боксового типа для автотранспорта членов семьи |

3.На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне жилой застройки первого типа (Ж)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц | м | 3 (или в соответствии со сложившейся линией застройки)  |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов | м | 5 |
|  | Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках | м | 6 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы | м | 4 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до других построек (бани, гаража, навес и др.)  | м | 1 |
|  | Минимальный размер земельного участка для строительства индивидуального жилого дома | м | ширина не менее 10 |
| кв. м | для подзон А и Б500 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до выгребной ямы | м | 4 |
|  | Минимальное расстояние от выгребной ямы до стен соседнего жилого дома | м | 8 |
|  | Минимальный размер земельного участка для строительства объекта капитального строительства (магазин, мастерская, аптека, гостиница и др.) | м | ширина не менее 10 |
| м | 500 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 50 |
|  | Максимальная высота здания | м | 14 |
|  | Максимальная площадь объектов розничной торговли (магазины, киоски и т.д.) | кв. м | до 200 |
|  | Максимальная площадь общежитий | кв. м | до 200  |
|  | Максимальная площадь административных и офисных зданий, конторы различных организаций, фирм, компаний различной специализации | кв. м | до 200 |
|  | Максимальный размер земельного участка | кв. м | для подзоны «А» - 2500  |
| для подзоны «Б» - 3000  |
|  | Максимальная высота здания | эт | 3 |
|  | Минимальные размеры земельных участков образуемых в результате раздела | м | ширина не менее 10м |
| кв.м | 500 |
|  | Максимальная высота ограждений земельных участков вдоль улиц и проездов | м | 1,8 |
|  | Максимальная высота ограждений между соседними земельными участками, без согласования со смежными землепользователями | м | 1,8 |
|  | Максимальная площадь гаража для хранения личного автотранспорта  | кв. м | до 40  |

 От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в районах малоэтажной застройки расстояние от окон помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы — не менее 15 м. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

 Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

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

 Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

 Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

 При строительстве объектов капитального строительства общественного назначения предусмотрено размещение гостевой автостоянки в пределах собственных участков, при невозможности размещения гостевых стоянок в пределах собственных участков - по согласованию с Администрацией района схемы расположения стоянки на территории поселения.

 Подзона «А» включает в себя следующие участки:

с. Новониколаевка: Ж-1/3, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/8, , Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14, Ж-1/15, Ж-1/16.

 х.Балка: Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/11, Ж-1/13, Ж-1/14, Ж-1/16, Ж-1/17, Ж-1/18, .

п.Ленинский: Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10, Ж-1/11, , Ж-1/15, Ж-1/16, , Ж-1/19, Ж-1/20, Ж-1/21, Ж-1/22, Ж-1/23.

х.Авило-Успенка: Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/11, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/15, Ж-1/17, Ж-1/18, Ж-1/19, Ж-1/21, 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-1/37, Ж-1/38, Ж-1/39, Ж-1/40,Ж-1/41.

р. Закадычное: Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/8, Ж-1/9.

 Подзона «Б» включает в себя следующие участки:

Новониколаевка : Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/4, Ж-1/7, Ж-1/9, Ж-1/10, Ж-1/11.

х.Балка: Ж-1/4, Ж-1/9, Ж-1/10, Ж-1/12, Ж-1/15, Ж-1/19.

п.Ленинский: Ж-1/1, Ж-1/2,Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14,Ж-1/17, Ж-1/18.

х.Авило-Успенка: Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/10, Ж-1/14, Ж-1/16, Ж-1/20, Ж-1/22,

р. Закадычное: Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/7.

**Статья 20. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД).**

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 5.1 | Спорт | Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений;спортивные площадки, спортивные корпуса, бассейны | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  | Объекты, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Дошкольные образовательные учреждения;общеобразовательные школы;учреждения начального, среднего, профессионального образования;учреждения дополнительного образования детей | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Общеобразовательные школы;учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования;учреждения дополнительного образования детей и взрослых | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.3 | Бытовое обслуживание  | Объекты мелкого бытового ремонта, химчистки, прачечныефотоателье, фотолаборатории, бани, сауны, фитнес-центры,парикмахерские,объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы |
| 4.4 | Магазины  | Объекты розничной торговли | Не установлены, за исключением указанных в  статье 29 настоящих Правил |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта  | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил. |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 3.6 | Культурное развитие | Музеи;клубы;библиотеки;кинотеатры; кинозалы;выставочные залы;дома культуры;концертные залы;устройство площадок для празднеств и гуляний;здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов; парки культуры и отдыха | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при музеях с производством изделий народного творчества |
| 4.6 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы), плескательные бассейны, гостевые дома, бани и сауны, душевые |
| 3.8 | Общественное управление | Административные здания для размещения органов управления:административные учреждения различных предприятий;суды;юридические консультации;-нотариальные конторы | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Учреждения науки:научно-исследовательские организации;проектные и конструкторские организации | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, лабораторные корпуса |
| 4.1. | Деловое управление | Офисы | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта |
| 4.7. | Гостиничное обслуживание | Гостиницы  | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые. |
| 3.4. | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлинические учреждения;медицинские центры, в т.ч. научно-практические;учреждения охраны материнства и детства;учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций);аптечные учреждения;медицинские кабинеты;аптеки | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые  |
| 8.3. | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 6.8 | Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | Не установлено |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Автобусные вокзалы, автостанции | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, туалеты общественные |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |
| 4.5. | Банковская и страховая деятельность | Отделения банков и офисы страховых компаний | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта. |
| 2.Перечень условно-разрешенных видов использования объектов капитального и земельных участков: |
| 3.7 | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома;монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей; хозяйственные постройки;строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа;здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | химчистки, прачечные | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенной для организации постоянной или временной торговли:ярмарка,рынки продовольственные крытые;рынки продовольственные открытые;базар,с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы), гаражи служебного транспорта, стоянки посетителей ранка, торговые павильоны, торговые киоски |
| 4.8 | Развлечения | Культурно-досуговые центры; ночные клубы, дискотеки;аквапарки;аттракционы;боулинги | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | Парки, скверы, бульвары, аллеи и объекты рекреационного назначения на их территориях, в том числе:игровые площадки,фонтаны, бассейны | Не установлено |

3. Для зоны ОД установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальное расстояние общественных объектов до границ земельных участков  |  м |   1 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % |  50 |
|  | Минимальный процент озеленения | % |  25 |
|  | Минимальный размер земельного участка | м | ширина не менее 10 м |
| кв. м | 300 |
| 4.1. | Максимальный размер земельного участка | кв.м | 5000 |
|  | Максимальная высота здания | м | не более 14 м |
|  | Максимальная площадь объектов розничной торговли (магазины, киоски) | кв. м | до 200 кв. м |
|  | Максимальная площадь административных и офисных зданий, конторы и др. различных организаций, фирм, компаний различной специализации | кв.м | до 200 кв.м |
|  | Максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования | м | 1,8 |
|  | Минимальное расстояние от выгребной ямы до стен соседнего здания | м | 8 |

При строительстве объектов капитального строительства общественного назначения предусматривать гостевые автостоянки в пределах собственных участков, при невозможности размещения гостевых стоянок в пределах собственных участков - по согласованию с Администрацией поселения схемы расположения стоянки на территории поселения.

**Статья 21. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).**

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Вспомогательные вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 3.4. | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлинические учреждения;медицинские центры, в т.ч. научно-практические;учреждения охраны материнства и детства;учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций);аптечные учреждения;медицинские кабинеты. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, лабораторные корпуса, морги. Культовые объекты. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Дошкольные образовательные учреждения;общеобразовательные школы;учреждения начального, среднего, профессионального образования;учреждения дополнительного образования детей | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, мастерские, учебные мастерские, лабораторные корпуса, культовые объекты |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Общеобразовательные школы;учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования;учреждения дополнительного образования детей и взрослых | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, мастерские, учебные мастерские, лабораторные корпуса, культовые объекты |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 3.6 | Культурное развитие | Музеи;клубы;библиотеки;кинотеатры;кинозалы;устройство площадок для празднеств и гуляний;здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;парки;тематические парки;объекты рекреационного назначения | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при музеях с производством изделий народного творчества; инфраструктура для отдыха; оранжереи и зимние сады; площадки для выгула собак, водоемы; пляжи; базы проката спортивного инвентаря.  |
| 3.8 | Общественное управление | Административные здания для размещения органов управления | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 3.7 | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома;монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей; хозяйственные постройки;строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа;здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов |
| 6.8 | Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |
|  | 2.Перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков: |
| 4.6 | Общественное питание  | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы) |
| 3.3 | Бытовое обслуживание  | Объекты мелкого бытового ремонта, химчистки, прачечныефотоателье, фотолаборатории, бани, сауны, фитнес-центры,парикмахерские,объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы, плескательные бассейны |
| 4.4 | Магазины  | Объекты розничной торговли | Хозяйственные постройки, гаражи для хранения служебного транспорта |
| 4.7. | Гостиничное обслуживание | Гостиницы  | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые |

3. Для зоны размещения объектов социального назначения (ОС) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | Минимальное расстояние общественных объектов до границ земельных участков  |  м |   1 |
| 2. | Максимальный процент застройки земельного участка | % |  60 |
| 3. | Минимальный процент озеленения | % |  25 |
| 4. | Минимальный размер земельного участка | м | ширина не менее 10 м |
| кв. м | 300 |
| 4.1. | Максимальный размер земельного участка | кв. м | 5000 |
| 5. | Максимальная высота здания, строения , сооружения | м | не более 14 м |

**Статья 22. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК)**

Зона производственно-коммерческих предприятий IV и V класса вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связаны непосредственно с обслуживанием производственных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование вида разрешённого использования земельных участков** | **Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 6.0 | Производственная деятельность | Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в том числе:промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью более 600 тонн;склады горюче-смазочных материалов;мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час;промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м, в том числе:малые предприятия и цеха малой мощности;производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые | Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки, парковки; площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждения; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности включает в себя коды 4.1-4.10 |  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности): офисы |  |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров:торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы в капитальных зданиях;крупные торговые комплексы;универмаги;универсамы;торгово-выставочные комплексы;автосалоны, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.8.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1045) | размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м | размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | Не установлено |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Хозяйственные постройки, гаражи для хранения служебного транспорта |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Хозяйственные постройки, гаражи для хранения служебного транспорта |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | Не установлено |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в виде разрешенного использования – объекты гаражного назначения  | Не установлено |
| 4.9.1. | Объекты придорожного сервиса | размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий общественного питания как объектов придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназна-ченных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Не установлено |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз:промышленные базы, склады, логистические центры, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газовые хранилища, и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Не установлено |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не установлено |
| 3.3 | Бытовое обслуживание  | Объекты мелкого бытового ремонта, химчистки, прачечныефотоателье, фотолаборатории, бани, сауны, фитнес-центры,парикмахерские,объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы), бассейны крытые, плескательные бассейны, отдельно стоящие спортивные залы |
| 3.4. | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлинические учреждения;медицинские центры, в т.ч. научно-практические;учреждения охраны материнства и детства;учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций);аптечные учреждения;аптеки;медицинские кабинеты | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, лабораторные корпуса, морги. культовые объекты |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 3.8 | Общественное управление | Административные здания для размещения органов управления | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Учреждения науки: научно-исследовательские организации;проектные и конструкторские организации и др. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, лабораторные корпуса |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных:ветеринарная лечебница;ветеринарный кабинет | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта |
| 3.6 | Культурное развитие | Музеи;клубы;библиотеки;кинотеатры;кинозалы;устройство площадок для празднеств и гуляний;здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;парки;тематические парки;объекты рекреационного назначения | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при музеях с производством изделий народного творчества; инфраструктура для отдыха; оранжереи и зимние сады; площадки для выгула собак водоемы; пляжи; базы проката спортивного инвентаря |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | размещение железнодорожных путей;размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта | Не установлено |
| 6.8 | Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |
| 6.7 | Энергетика | Объекты гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций; объекты электросетевого хозяйства | Сооружения для электростанций обслуживающие и вспомогательные (золоотвалов, гидротехнических сооружений) |
| 8.3. | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка, пожарное депо | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 2.Перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков: |
| 3.7 | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, синагоги;монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей;хозяйственные постройки,строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа;здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов |

3. Для зоны ПК (производственно-коммерческая) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 2 | Максимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 3 | Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 1 |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 75 |
| 5 | Предельное количество этажей зданий, строений | эт. | 3 |
| 6 | Минимальный процент озеленения  | % | 25 |
| 7 | Предельная высота сооружений | м | Не подлежат ограничению |

**Статья 23. Градостроительный регламент производственной зоны (ПЗ)**

Зона производственных предприятий с санитарно-защитной зоной 50 м более метров вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, имеющих санитарные зоны, размещения ограниченного числа объектов обслуживания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование вида разрешённого использования земельных участков** | **Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 6.0 | Производственная деятельность | Промышленные объекты и производства первого класса с санитарно-защитной зоной 1000 м, в том числе:производство по переработке нефти:открытые склады и места разгрузки апатитного концентрата, фосфоритной муки, цементов и других пылящих грузов при грузообороте более 150 тыс. т/год .промышленные объекты по содержанию и убою скота;открытые хранилища навоза и помета;Промышленные объекты и производства второго класса с санитарно-защитной зоной 500 м, в т.ч.: утилизация авторезины, в том числе:производство цемента (портланд-шлакопортланд-пуццолан-цемента и др.), а также местных цементов (глинитцемента, роман-цемента, гипсошлакового и др.);производство асфальтобетона на стационарных заводах;производство гипса (алебастра);производство извести (известковые заводы с шахтными и вращающимися печами);закрытые хранилища навоза и помета;таможенные терминалы, оптовые рынки;открытые склады и места перегрузки минеральных удобрений, асбеста, извести, руд (кроме радиоактивных) и других минералов (серы, серного колчедана, гипса и т.д.);места хранения и перегрузки деревянных шпал, пропитанных антисептиками.Промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м в том числе:производство щебенки, гравия и песка, обогащение кварцевого песка;производство строительных полимерных материалов;производство кирпича (красного, силикатного), строительных керамических и огнеупорных изделий;пересыпка сыпучих грузов крановым способом;элеваторы цементов и других пылящих строительных материалов;комбикормовые заводы (производство кормов для животных из пищевых отходов);бойни мелких животных и птиц, а также скотоубойные объекты мощностью 50 - 500 тонн в сутки;объекты по обслуживанию грузовых автомобилей.Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в том числе:промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью более 600 тонн;склады горюче-смазочных материалов;мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час.Промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м, в том числе:малые предприятия и цеха малой мощности;производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, столовые при производственных предприятиях | Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки, парковки; площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; защитные зеленые насаждения; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| 6.7 | Энергетика | Объекты гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций; объекты электросетевого хозяйства | Сооружения для электростанций обслуживающие и вспомогательные (золоотвалов, гидротехнических сооружений) |
| 6.8 | Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции (бензиновых, газовых); автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей;мастерские предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; магазины сопутствующей торговли; здания общественного питания как объектов придорожного сервиса | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта  | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта, автозаправочные станции | Объекты розничной торговли и общественного питания на автозаправочных станциях |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Не установлено |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Хозяйственные постройки, гаражи для хранения служебного транспорта |
| 8.3. | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка, пожарные депо | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Учреждения науки:научно-исследовательские организации;проектные и конструкторские организации и др. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, лабораторные корпуса |
| 3.3 | Бытовое обслуживание  | Объекты мелкого бытового ремонта, химчистки, прачечные,фотоателье, фотолаборатории, бани, сауны, фитнес-центры,парикмахерские,объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы), бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров:торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы в капитальных зданиях;крупные торговые комплексы;универмаги;универсамы; торгово-выставочные комплексы;автосалоны, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.8.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1045); | размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |

2.Условно разрешённые виды  использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПЗ не установлены.

3. Для зоны ПЗ (производственная) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 2 | Максимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 3 | Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 1 |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | не подлежит ограничению |
| 5 | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | эт./м | Не подлежит ограничению |

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

По территории поселения проходят автомобильные дороги общего пользования регионального значения:

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

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог;здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего (внегородского) автомобильного транспорта;автобусные вокзалы;автобусные станции;административно-бытовые корпуса автобусных вокзалов и станций;павильоны для обслуживания пассажиров | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железнодорожного транспорта;склады железнодорожного имущества;железнодорожные вокзалы;павильоны для обслуживания пассажиров;административно-бытовые корпуса железнодорожных станций | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |  Автозаправочные станции (бензиновых, газовых); автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей;мастерские предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; магазины сопутствующей торговли; здания общественного питания как объектов придорожного сервиса | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта  | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта; автозаправочные станции | Объекты розничной торговли и общественного питания на автозаправочных станциях |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиолинейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1., 3.2.3 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не установлено |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование | Растениеводство | Размещение временных хозяйственных построек, стоянки сельскохозяйственной техники. |

3. Для зоны ИТ (инженерной и транспортной инфраструктуры) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 2 | Максимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 3 | Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 1 |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 75 |
| 5 | Минимальный процент озеленения земельного участка в пределах территории | % | 25 |
| 6 | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,  | эт./м | 3/14 |
| 7 | Предельная высота сооружений | м | 32 |
| 8 | Максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования | м | 1,8 |

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

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешённого использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Не установлено | Не установлено |
| 1.3 | Овощеводство | Не установлено | Не установлено |
| 1.7 | Животноводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.9 | Звероводство  | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.8 | Скотоводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей) | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.10 | Птицеводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.11 | Свиноводство | Здания, сооружения, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.12 | Пчеловодство | Сооружения, используемые для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 1.17 | Питомники  | Промышленные оранжереи, питомники, тепличные и парниковые хозяйства | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта, сооружения технологически связные с основными объектами, котельные и др. |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Не установлено | Не установлено |
| 1.15 | Хранение переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 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 |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машино-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | Хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции |
| 6.8 | Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не установлено |
| 1.13 | Рыбоводство | Здания, сооружения, оборудования, необходимые для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | Не установлено |
| 1.5 | Садоводство | Не установлено | Хозяйственные постройки |

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

3. Для зоны СХ-1(сельскохозяйственного назначения) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежит ограничению |
| 2 | Максимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежит ограничению |
| 3 | Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 1 |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | не подлежит ограничению |
| 5 | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений | эт./м | 3/14 |
| 6 | Предельная высота сооружений | м | 32 |

**Статья 26. Рекреационная зона**

Состав рекреационной зоны входят градостроительные регламенты следующих зон:

- Градостроительный регламент зоны парков (Р-1), зона парков выделена с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения, а так же размещения объектов рекреации и спорта и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.

- Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (Р-2), выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования объектов физкультуры и спорта в интересах здоровья населения;

- Градостроительный регламент зоны зеленых насаждений специального назначения (С-1).

**Статья 26.1. Градостроительный регламент зоны парков (Р-1)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 3.6 | Культурное развитие | Устройство площадок для празднеств и гуляний;концертные залы;выставочные залы | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 3.4. | Здравоохранение | Аптечные учреждения;пункты оказания первой медицинской помощи | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 5.1. | Спорт | Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 12.0. | Общее использование | Парковые павильоны; летние (открытые) кинотеатры и эстрады;здания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.) | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки (территории) общего пользования | объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил  |
| 4.8. | Развлечения | Культурно-досуговые центры;аквапарки;танцевальные залы;развлекательные павильоны | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка | Не установлено, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил |
| 6.8 | Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Хозяйственные постройки |

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

3. Для зоны Р-1 (парковой) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 2 | Максимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 3 | Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 1 |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 40 |
| 5 | Минимальный процент озеленения земельного участка в пределах территории | % | 60 |
| 6 | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений  | эт./м | 3/14 |
| 7 | Предельная высота сооружений | м | Не подлежит ограничению |
| 8 | Максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования | м | 1,8  |

**Статья 26.2. Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (Р-2)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешённого использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 5.1. | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Не установлено | Размещение площадок для занятия спортом на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятия спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе:теннисные корты; автодромы;-мотодромы;трамплины;спортивные стрельбища | Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде  | Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, туалеты, пункты оказания первой помощи |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;размещение детских лагерей;спортивные корпуса;объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест | Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, туалеты, пункты оказания первой помощи, здании и сооружения для размещения органов охраны порядка |
| 6.8 | Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не установлено |

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

3. Для зоны размещения объектов физкультуры и спорта (Р-2) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 2 | Максимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 3 | Минимальный отступ от границ земельного участка | м | 1 |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 40-25 |
| 4.1 | Аллеи и дороги | % | 10-25 |
| 4.2 | Площадки | % | 8-12 |
| 4.3 | Сооружения | % | 5-7 |
| 5 | Минимальный процент озеленения земельного участка в пределах территории | % | 60-75 |
| 6 | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений  | эт./м | 3/14 |
| 7 | Предельная высота сооружений | м | Не подлежит ограничению |
| 8 | Максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования | м | 1,8  |

**Статья 26.3. Градостроительный регламент зоны зеленых насаждений специального назначения (С-1)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиолинейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1., 3.2.3 | Не установлено |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не установлено |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Не установлено |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | объекты рекреационного назначения:- питомники;- оранжереи | Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; - водоемы |

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

3. Для зоны зеленых насаждений специального назначения (С-1) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 2 | Максимальный размер земельного участка | кв.м | не подлежат ограничению |
| 3 | Минимальный отступ от границ земельного участка | м | не подлежит ограничению |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 10 |
| 4.1 | Аллеи и дороги, спортивные и игровые площадки | % | 2 - 5 |
| 5 | Минимальный процент озеленения земельного участка в пределах территории | % | 90 |
| 6 | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений  | эт/м | 1/7 |
| 7 | Предельная высота сооружений | м | не подлежит ограничению |

**Статья 27. Зоны специального назначения**

В зоны специального назначениямогут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах, пределах территории населенных пунктов выделена зона размещении объектов захоронения (С-2)

**Статья 27.1. Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (С-2)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешённого использования земельных участков** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;бюро похоронного обслуживания;предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий;дома траурных обрядов;склепы;магазины по продаже ритуальных принадлежностей | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта |
| 12.2 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | Не предусмотрено |
| 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 |

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

3. Для зоны размещения объектов захоронения (С-2) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка | кв.м | 2 га |
| 2 | Максимальный размер земельного участка | кв.м | не более 40 га |
| 3 | Минимальный отступ от границ земельного участка | м | не подлежит ограничению |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | не подлежит ограничению |
| 5 | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  | эт/м | 1/7 |
| 6 | Предельная высота сооружений | м | не подлежит ограничению |
| 7 | Максимальная высота ограждения между земельным участком, и территориями общего пользования | м | не более 1,8 |
| 8 | Площадь мест захоронения должна быть не менее; | % | не менее 65 – 70 % общей площади кладбища |

Иные показатели:

1)участок, отводимый под кладбище, должен:

иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытых водоемов, а также при использовании населением грунтовых вод для хозяйственно-питьевых и бытовых целей;

не затопляться при паводках;

иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;

иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 – 18 %;

располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

2)Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом, в котором предусматривается:

обоснованность места размещения кладбища с мероприятиями по обеспечению защиты окружающей среды;

наличие водоупорного слоя для кладбищ традиционного типа;

система дренажа;

обваловка территории;

организация и благоустройство санитарно-защитной зоны;

характер и площадь зеленых насаждений;

организация подъездных путей и автостоянок;

планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, различающиеся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65 – 70 % общей площади кладбища;

разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);

канализование, водо-, тепло-, электроснабжение, благоустройство территории.

3) Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного поселения, но не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.

4) Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

5) Вновь создаваемые места традиционного и смешанного захоронения должны размещаться на расстоянии от границ селитебной территории при отводимой площади земельного участка:

от 20 до 40 га не менее 500м;

от 10 до 20 га не менее 300м;

до 10 га не менее 100м;

для кладбища с погребением после кремации, мемориальных комплексов, колумбарии, сельские кладбища не менее 50м.

Размещение кладбищ на площади более 40 га не допускается.

**Статья 28. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах**

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

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

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

"Статья 34.1. Защитные зоны объектов культурного наследия

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

2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 настоящего Федерального закона требования и ограничения.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

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

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

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

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

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

2. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:

2.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

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

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/5a64531abe181f9ccf87022b85840976ad863c00/#dst35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов).

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

1) Параметры зоны:

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

2) Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

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

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

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

1) Параметры зоны:

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

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

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

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

 2) Режим территории санитарно-защитной зоны

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

 В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

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

 - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

 В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

2.4. Санитарно-защитные зоны кладбищ

1. На территории Новониколаевского сельского поселения расположены сельские кладбища.

1) Параметры зоны:

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

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

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

в) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

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

2) Ограничения деятельности:

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

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

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

3. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций

 3.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог

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

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

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

а) строительство жилых и общественных зданий, складов;

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

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

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

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

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

3.2. Охранная зона магистральных трубопроводов.

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

3.3. Охранная зона магистральных газопроводов.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

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

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

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

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

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

3.4. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

По территории Новониколаевского сельского поселения проходят воздушные линии электропередачи напряжением 110 кВ.

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

1) Размеры охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35кВ-15м;

110кв-20м.

3.5. Охранные зоны и санитарно-защитные зоны линий связи

Согласно Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03:

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

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

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

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

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

**Статья 29. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;

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

земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;

земельные участки для размещения общественных туалетов;

земельные участки для декоративного и защитного озеленения;

земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;

земельные участки для размещения рекламных конструкций;

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

земельные участки резерва;

земельные участки водных объектов;

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

земельные участки спортивных площадок, зелёных насаждений, скверов;

дополнительные земельные участки.

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

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

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 29 настоящих Правил);

размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо);

размещение площадок для сбора мусора;

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

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

объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В границах зон затопления, подтопления запрещается:

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

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

 размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов.

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

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

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

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

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

Здания и помещения 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.

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, ОД размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

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

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

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

офисы;

аптеки;

парикмахерские;

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

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

 Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования). 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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Хозяйственный блок (хозблок) – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания индивидуального жилого дома и прилегающего к нему земельного участка и не предназначенное для проживания людей (в т.ч. и временного). Хозяйственный блок должен иметь высоту не более 4 метров от средней планировочной отметки земли до самой высокой точки, площадь не более 40 квадратных метров. В хозяйственном блоке может устраиваться подвальный этаж высотой не более 3,6 метров, либо подполье глубиной не более 2 метров. Хозяйственный блок может размещаться отдельно, либо блокироваться с другими зданиями и сооружениями.

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. 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 конструктивны 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 33. 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.