**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН**

**КОМИССАРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КОМИССАРОВСКОГО**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**КРАСНОСУЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Том I

**(в редакции Решения Собрания депутатов**

**Комиссаровского сельского поселения**

**от 17 марта 2016 № 135)**

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор | Гурьева С.И. |
|  |  |
| **Главный архитектор проекта** | **Ревин С.П.** |

**2016 г.**

**В НАСТОЯЩЕМ ТОМЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬ-ЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОМИССАРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В РЕДАКЦИИ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ ДЕПУТАТОВ №135 ОТ 17 МАРТА 2016 г.**

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

**Пояснительная записка.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер тома | Наименование | Примечание |
| Том I | Правила землепользования и застройки  Комиссаровского сельского поселения Красносулинского муниципального района Ростовской области |  |

**Графические материалы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Материалы | Масштаб | Примечание |
| Карта градостроительного зонирования.Комиссаровское сельское поселение | 1:25000 | Приложение |

**Справка ГАПа**

Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами Российской Федерации.

Главный архитектор проекта С.П. Ревин

**Содержание**

[РАЗДЕЛ](#_Toc295120599) [[1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 6](#_Toc295120599)](#_Toc306653179)

[[Глава 1. Общие положения Правил 6](#_Toc295120599)](#_Toc306653180)

[[1.1 Основные термины 6](#_Toc295120599)](#_Toc306653181)

[[1.2 Назначение Правил 9](#_Toc295120599)](#_Toc306653182)

[[1.3 Структура Правил 11](#_Toc295120599)](#_Toc306653183)

[[1.4 Применение градостроительных регламентов 11](#_Toc295120599)](#_Toc306653184)

[[1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 12](#_Toc295120599)](#_Toc306653185)

[[1.6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 12](#_Toc295120599)](#_Toc306653186)

[[1.7 Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам 13](#_Toc295120599)](#_Toc306653187)

[[Глава 2. Порядок применения Правил землепользования и застройки 14](#_Toc295120599)](#_Toc306653188)

[[2.1 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 14](#_Toc295120599)](#_Toc306653189)

[[2.2 Полномочия органов местного самоуправления Комиссаровского сельского поселения по регулированию землепользования и застройки 14](#_Toc295120599)](#_Toc306653190)

[[2.3 Порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения 15](#_Toc295120599)](#_Toc306653191)

[[Глава 3. Градостроительная деятельность на территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения 16](#_Toc295120599)](#_Toc306653192)

[[3.1 Цели и задачи градостроительной деятельности 16](#_Toc295120599)](#_Toc306653193)

[[3.2 Объекты и субъекты градостроительной деятельности 16](#_Toc295120599)](#_Toc306653194)

[[3.3 Виды градостроительной документации 17](#_Toc295120599)](#_Toc306653195)

[[3.4 Общие положения о регулировании использования земельных участков на территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения 19](#_Toc295120599)](#_Toc306653196)

[[Глава 4. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности 21](#_Toc295120599)](#_Toc306653197)

[[4.1 Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения 21](#_Toc295120599)](#_Toc306653198)

[[4.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 23](#_Toc295120599)](#_Toc306653201)

[[4.3 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных согласований и отклонений от Правил 24](#_Toc295120599)](#_Toc306653202)

[[Глава 5. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства 25](#_Toc295120599)](#_Toc306653203)

[[5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 25](#_Toc295120599)](#_Toc306653204)

[[5.2 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 26](#_Toc295120599)](#_Toc306653205)

[[5.3 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 27](#_Toc295120599)](#_Toc306653206)

[[5.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 28](#_Toc295120599)](#_Toc306653207)

[[5.5 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 29](#_Toc295120599)](#_Toc306653208)

[[Глава 6. Положение о внесении изменений и дополнений в Правила. Ответственность за нарушение Правил 30](#_Toc295120599)](#_Toc306653209)

[[6.1 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила 30](#_Toc295120599)](#_Toc306653210)

[[6.2 Ответственность за нарушение Правил 32](#_Toc295120599)](#_Toc306653211)

[РАЗДЕЛ](#_Toc295120599) [[2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 33](#_Toc295120599)](#_Toc306653212)

[Глава 7. Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования ……………………………………………………..33 7.1 Состав карт градостроительного зонирования..................................................................................................................................33](#_Toc306653213)

[7.2 Порядок установления территориальных ………....................................................33](#_Toc306653213)

[[Глава 8. Градостроительный регламент 34](#_Toc295120599)](#_Toc306653214)

[Глава 9. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства………………………………36](#_Toc306653215)

[[Глава 10. Градостроительные регламенты территориальных зон Комиссаровского сельского поселения …………………………………………………………………36](#_Toc295120599)](#_Toc306653216) [Глава 11. Зоны с ограничением на использование территорий…………………………......71](#_Toc295120599)

**Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Комиссаровское сельское поселение» Красносулинского района (далее Правила) разработаны после выполнения генерального плана, что предопределяет более тесную увязку принципов регламентно-градостроительного зонирования в Правилах с принятой в генеральном плане системой территориального зонирования, представленной функционально-планировочными, строительными и режимными зонами.

Правила создают условия для устойчивого развития территории поселения, планировки, застройки и благоустройства территории, развития жилищного строительства, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, а также сохранения историко-культурного наследия, прав и законных интересов граждан, физических и юридических лиц, правообладателей участков земельного фонда, а также создают условия для регулирования размещения инвестиций и отношений собственности.

Правила были разработаны в 2012 году ОАО «НИИПГрадостроительства» г.Санкт-Петербург и утверждены Решением Собрания депутатов Комиссаровского сельского поселения №16 от 26.12.2012 г. По обращению ООО «ЛУКОЙЛ-Нижневолжск-нефтепродукт» в 2015 году - собственника земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600002:861 на территории Комиссаровского сельского поселения, внесены изменения в Правила с целью приведения вида разрешенного использования указанного участка фактическому целевому использованию, а также градостроительных регламентов в соответствие с действующим законодательством РФ,. Корректировка указанной градостроительной документации выполнена ООО «ПКБ «АрхиГрад», с учетом изменений в законодательстве Российской Федерации, в том числе Приказа Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» в редакции Приказа Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 № 709. В графической части Правил внесена зона функционального зонирования П-1 применительно к земельному участку с кадастровым номером 61:18:0600002:861 под фактически расположенную на нем АЗС №628, адрес: Ростовская область, Красносулинский район, 954 км автомагистрали М-4 «Дон» «Москва-Воронеж-Ростов». Также, добавлена зона Н-1 объектов недропользования применительно к земельному участку с кадастровым номером 61:18:0600002:893, с целью приведения его фактическому использованию и внесенным изменениям в генеральный план Комиссаровского сельского поселения.

Правила в новой редакции утверждены Решением Собрания депутатов Комиссаровского сельского поселения от 17.03.2016 №135.

В состав Правил входят два раздела:

- раздел 1 – Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений

- раздел 2 – Карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

# 

# Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## 

## Глава 1. Общие положения Правил

### 1.1 Основные термины

В Правилах землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения (далее Правила) используются следующие термины:

**Акт выбора земельного участка** – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций.

**Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование земельных участков и объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

**Водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям, применительно к которым устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Высота строения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительная документация** – документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

**Градостроительное зонирование -** зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный план земельного участка –** документ, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ и подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных и муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в переделах 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.

**Граница санитарно-защитной зоны (СЗЗ)** – линия, ограничивающая территорию или максимальную из плановых проекций пространства, за пределами которых нормируемые факторы воздействия не превышают установленные санитарно-гигиенические нормативы.

**Допустимое отклонение** – изменение параметров строения или застройки, не нарушающее разрешенное использование земельного участка.

**Заказчик** – уполномоченные на то инвесторами (застройщиками) физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления, которые обеспечивают реализацию инвестиционных проектов.

**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.

**Земельный участок** – часть поверхности земли, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

**Зона** – территория, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент.

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

**Изменение недвижимости** – изменение вида использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство, реконструкция, перемещение или снос новых или существующих строений или сооружений, очистка земельного участка от растительности при подготовке строительства, изменение размеров земельного участка.

**Инвестор** – физическое или юридическое лицо, финансирующее градостроительную деятельность по формированию территориально-имущественных комплексов за счет собственных, заемных или привлеченных средств.

**Инвестиционный проект** – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами).

**Индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

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

**Карта градостроительного зонирования** - карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

**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 регулирования застройки** – линии, устанавливаемые с отступом от красных линий или от границ земельных участков и однозначно определяющие места расположения на плане внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

**Межевание земель** – комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной зоне.

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, жилые ячейки (квартиры) которого имеют выход на общие лестничные клетки и на общий для всего дома земельный участок; в многоквартирном жилом доме квартиры объединены вертикальными коммуникационными связями (лестничные клетки, лифты) и горизонтальными коммуникационными связями (коридоры, галереи).

**Недвижимость** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, зарегистрированные в установленном порядке, за исключением временных объектов, киосков, навесов, остановочных комплексов и других подобных построек.

**Особо охраняемая природная территория** – территория земной поверхности и воздушного пространства над ней с расположенными на ней природными комплексами и объектами, имеющими особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение, которая решением органов государственной власти изъята полностью или частично из хозяйственного использования и для которой установлен особый режим охраны.

**Отклонения от Правил** – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, выполняющие по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательские, проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности.

**Прибрежные защитные полосы –** устанавливаются в границах водоохранных зон на территориях, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Проектная документация** – документация, включающая проектную градостроительную документацию, в том числе проектную архитектурно-строительную документацию.

**Проектная градостроительная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

**Резервирование территорий** - деятельность органов исполнительной власти муниципального образования по определению территорий, необходимых для государственных и муниципальных нужд и установлению для них правового режима обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных или муниципальных нужд.

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

**Санитарно-защитная зона** – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействие загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I-II классов опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Среда обитания** – совокупность объектов, явлений и факторов окружающей (природной и искусственной) среды, определяющая условия жизнедеятельности человека.

**Территориальные зоны –** зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования –** территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (парки, скверы, площади, улицы, проезды и т.п.)

**Территория предприятия** – территория, оформленная в установленном порядке собственником предприятия для осуществления хозяйственной деятельности.

**Функциональное использование территории –** сложившаяся (исторически, стихийно, на основе реализации ранее выполненной градостроительной документации) структура использования территории по видам и по видам и подвидам функционального использования. Функциональное зонирование территории по типам и видам, выполненное на основе анализа сложившейся структуры использования земельных ресурсов отражает ее современное состояние и служит основой для выработки проектных решений.

**Функциональные зоны –** зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Элементы благоустройства** – различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие ее функциональному назначению.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в значениях, используемых в Федеральном законодательстве.

### 

### 1.2 Назначение Правил

1. Правила разработаны на основании основных положений Конституции Российской Федерации, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001№ 136-ФЗ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ, Областным законом «О градостроительной деятельности в Ростовской области» от 14 января 2008 г. №583-3С, Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области, Уставом муниципального образования Красносулинский район, Уставом муниципального образования Комиссаровского сельского поселения, Генеральным планом сельского поселения и Генеральными планами населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения, а также с учетом иных документов, определяющих основные направления развития сельского поселения.

2. Правила не должны противоречить Генеральному плану Комиссаровского сельского поселения и генеральным планам населенных пунктов. В случае внесения изменений в Генеральный план соответствующие изменения вносятся в Правила.

Допускается конкретизация Правилами положений указанных Генеральных планов, но с обязательным учетом функционального зонирования территории.

3. Правила вводят на территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, порядок осуществления градостроительной деятельности, увязанные с законодательством Российской Федерации. Правила устанавливают порядок правового регулирования развития, использования и организации территории, использования и изменения объектов капитального строительства посредством введения градостроительных регламентов, определяют правила и процедуру градостроительной и строительной деятельности.

4. Цель Правил состоит:

- в реализации планов и программ (в том числе утвержденной проектной градостроительной документации) развития территорий поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- в повышении эффективности использования благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство;

- в обеспечении свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития поселения, застройки и землепользования;

- в контроле деятельности администрации муниципального образования Комиссаровского сельского поселения со стороны граждан, а также градостроительной (строительной) деятельности физических и юридических лиц со стороны органов надзора;

- в более полном обеспечении нормативно-инструктивной и организационно-директивной основы градостроительной деятельности;

- в обеспечении юридических прав и гарантий и утверждении обязанностей для всех юридических и физических субъектов, проживающих на территории сельского поселения и производящих строительные изменения на его территории в отношении полноценной среды обитания, свободной индивидуальной и коллективной деятельности по ее созданию и совершенствованию, развития производственной и социальной инфраструктур, не причинения ущерба собственности и окружающей среде в целом, сохранения историко-культурного наследия.

5. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории муниципального образования Комиссаровское сельское поселение земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленного Правилами градостроительного регламента сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

6. Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне, в пределах территории поселения.

7. Настоящие Правила применяются наряду с:

а) 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;

б) Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области;

в) иными нормативными правовыми актами муниципального образования Красносулинского района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### 1.3 Структура Правил

1. Настоящие Правила содержат два раздела:

- раздел 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;

- раздел 2 «Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты».

Раздел 1 настоящих Правил – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» представлен в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

* правомочия и порядок деятельности органов местного самоуправления в части подготовки условий для создания системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории и осуществления этого регулирования;
* порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;
* проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
* ответственность должностных лиц, граждан и юридических лиц за нарушение Правил.

Правила вводят на территории Комиссаровского сельского поселения порядок использования и застройки территории муниципального образования, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории города на территориальные зоны и установлении для каждой из них градостроительного регламента.

Раздел 2 Правил – «Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты» содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и недвижимости, а также предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости, и картографические документы по территориальным зонам.

2. В зависимости от степени жесткости регламентов, с учетом основных принципов градостроительной политики, устанавливается режим градостроительной деятельности, распространяющийся на осуществление отдельных ее видов применительно к конкретной территории.

## 

### 1.4 Применение градостроительных регламентов

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

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

3. На карте градостроительного зонирования территории выделяются территориальные зоны, к которым прописаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости.

При установлении границ территориальных зон и градостроительных регламентов учитывается требование о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

а) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

б) красным линиям;

в) границам земельных участков;

г) границам или осям полос отвода для коммуникаций;

д) административным границам муниципального образования;

е) естественным границам природных объектов.

### 1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические документы, являются открытыми и общедоступными для физических и юридических лиц.

Администрация муниципального образования Комиссаровского о сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- помещения Правил в сети «Интернет»;

- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях настоящих Правил;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления в порядке участия в публичных слушаниях.

### 1.6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

2. Земельные участки и связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, улиц, коммуникаций установленных утвержденными проектами;

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

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

3. Постановлением администрации муниципального образования Комиссаровского сельского поселения может быть придан статус несоответствия тем сельскохозяйственным предприятиям и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны (формально установленные или существующие по факту) распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов, и функционирование которых наносит несоразмерный вред владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. снижается стоимость этих объектов.

### 1.7 Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты недвижимости, поименованные в ст.1.6, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те, не соответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам (стандартам), объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением администрации муниципального образования Комиссаровского сельского поселения устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

2. Все изменения несоответствующих объектов, включая изменения видов и интенсивности использования земельного участка, строительных параметров, могут производиться только в соответствии с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объем выпускаемой продукции и предоставляемых услуг без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным и противопожарным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

3. Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам, ввиду их небольшого размера, усложненной конфигурации, а также имеющими сложные инженерно-геологические условия, таким образом, что это существенно затрудняет их эффективное использование, допускается увеличивать степень несоответствия, но только при условии, что для осуществления строительных намерений получено разрешение на отклонение от Правил (при соблюдении требований технических регламентов).

4. Владельцам не соответствующих Правилам объектов, решением суда может быть предписано в установленный срок выкупить недвижимость, владельцам которой причиняется несоразмерный ущерб, или компенсировать им ущерб другим приемлемым способом, включая переселение жильцов в новые места проживания.

По завершении процесса выкупа и предоставления компенсаций владельцы указанных несоответствующих объектов могут ходатайствовать перед Комиссией по землепользованию и застройке об изменении границ и характеристик зон расположения этих объектов и последующего снятия с них статуса несоответствия Правилам.

Здание или сооружение, несоответствующее видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

## Глава 2. Порядок применения Правил землепользования и застройки

### 2.1 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. Регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения осуществляется:

- органами местного самоуправления муниципального образования Красносулинский район (далее МО Красносулинский район);

- органами местного самоуправления муниципального образования Комиссаровского сельского поселения Красносулинского района (далее МО Комиссаровское сельское поселение);

1. К вопросам местного значения МО Красносулинский район в области регулирования землепользования и застройки (в соответствии с Уставом Красносулинского района) относятся:

- утверждение схемы территориального планирования Красносулинского района;

- утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования Красносулинского района документации по планировке территории;

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Красносулинского района;

- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Красносулинского района для муниципальных нужд;

- предоставление земельных участков под строительство объектов капитального строительства;

- решение иных вопросов, относящихся к регулированию землепользования и застройки.

### 2.2 Полномочия органов местного самоуправления Комиссаровского сельского поселения по регулированию землепользования и застройки

1. Организация деятельности органов местного самоуправления в области землепользования и застройки осуществляется в соответствии с принципами:

- законности;

- открытости и гласности деятельности органов местного самоуправления по управлению и распоряжению землями, экономической обоснованности принимаемых ими решений;

- обеспечения использования земель по целевому назначению;

- платности землепользования;

- рациональности и эффективности использования земель.

2. Полномочия органа местного самоуправления Комиссаровского сельского поселения в сфере землепользования определены Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в РФ», Уставом сельского поселения, настоящими Правилами и осуществляются по направлениям:

- утверждение генеральных планов Комиссаровского сельского поселения;

- утверждение Правил землепользования и застройки;

- утверждение подготовленной на основе генеральных планов Комиссаровского сельского поселения документации по планировке территории;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Комиссаровского сельского поселения ;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Комиссаровского сельского поселения ;

- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Комиссаровского сельского поселения для муниципальных нужд;

- осуществление земельного контроля за использованием земель Комиссаровского сельского поселения;

- выбор и подготовка земельного участка под строительство объектов капитального строительства и реконструкции;

- контроль за соблюдением настоящих Правил.

3. Полномочия органа местного самоуправления Комиссаровского сельского поселения, уполномоченного регулировать землепользование и застройку, выполняют:

- Собрание депутатов Комиссаровского сельского поселения;

- Глава Комиссаровского сельского поселения;

- Администрация Комиссаровского сельского поселения.

Глава Комиссаровского сельского поселения является главой МО Комиссаровского сельского поселения, возглавляет Администрацию Комиссаровского сельского поселения и исполняет полномочия председателя Собрания депутатов Комиссаровского сельского поселения.

### 

### 2.3 Порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО Комиссаровского сельского поселения (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения подготовки и реализации проекта Правил землепользования и застройки территории МО Комиссаровского сельского поселения, для соблюдения требований настоящих Правил, а также для внесения изменений в Правила.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам Землепользования и застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой Комиссаровского сельского поселения. Комиссия является коллегиально-совещательным органом при Главе Комиссаровского сельского поселения.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленными настоящими Правилами;

- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленными настоящими Правилами;

- рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном настоящими Правилами;

- готовит рекомендации Главе Комиссаровского сельского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонение предложений о внесении изменений, в порядке, установленными настоящими Правилами;

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет другие полномочия.

4.Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

5.Официальное название Комиссии определяется решением Главы Комиссаровского сельского поселения.

## 

## Глава 3. Градостроительная деятельность на территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения

### 3.1 Цели и задачи градостроительной деятельности

1. Основная цель градостроительной деятельности – создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды обитания жителей поселения.

2. Главной задачей градостроительной деятельности является регулирование планировки и застройки муниципального Комиссаровского сельского поселения в соответствии с требованиями к функциональному зонированию, планировочной организации территории, учету взаимосвязанных интересов сельского поселения и примыкающей к нему территории Красносулинского района.

3. Важнейшим принципом организации территории поселения является его зонирование, т.е. закрепление за конкретными территориями определенных социальных и хозяйственных функций и пределов (регламентов) их разрешенного использования.

### 3.2 Объекты и субъекты градостроительной деятельности

1. Объектами градостроительной деятельности являются:

- территория муниципального образования Комиссаровского сельского поселения;

- территории отдельных функциональных зон;

- земельные участки с возводимыми на них зданиями или сооружениями, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе с элементами благоустройства;

- объекты реконструкции и капитального ремонта.

2. Участниками (субъектами) градостроительной деятельности выступают:

- органы государственной власти и органы местного самоуправления;

- физические и юридические лица.

3. Каждый участник градостроительной деятельности имеет право на обеспечение его интересов. Оно осуществляется посредством возможности:

- доступа к открытой градостроительной информации;

- участия в принятии решений, связанных с преобразованием окружающей материально-пространственной среды, а также за счет государственного регулирования градостроительной деятельности в виде установления градостроительных регламентов, социально-градостроительных и технических нормативов и стандартов;

4. Все участники градостроительных отношений обязаны:

- выполнять положения Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативно-правовых актов градорегулирования, действующих на территории Ростовской области и Комиссаровского сельского поселения, нести ответственность за их нарушение и возмещать ущерб, причиненный в результате своих незаконных действий;

- выполнять требования органов исполнительной власти в области архитектуры и градостроительства, землепользования, экологии, органов государственного контроля и надзора, выдвигаемых в пределах их компетенции в вопросах градорегулирования;

- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники природы, истории и культуры, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территорий, затрагивающие коренные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников и арендаторов сопредельных участков и иных объектов недвижимости.

### 3.3 Виды градостроительной документации

1. Основным документом территориального планирования Комиссаровского сельского поселения является Генеральный план.

В соответствии со своим назначением Генеральный план определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

После утверждения Генерального плана, он приобретает законную силу для всех субъектов градостроительной деятельности в границах сельского поселения.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территорий города путем:

а) определения:

- элементов планировочной структуры населенного пункта (кварталов, микрорайонов);

- характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;

б) установления границ:

- земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

- земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

- зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

в) выделения участков, которые планируется:

- изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;

- зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;

- определить для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

- размежевать;

- объединить для осуществления реконструкции.

3. Документация по планировке территории является документацией градостроительного проектирования, она определяет принципы и приемы пространственной организации застройки, а также конкретного размещения строительных объектов и включает:

а) проекты планировки без проектов межевания в их составе;

б) проекты планировки с проектами межевания в их составе;

в) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания).

4. Проект планировки территории разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Он включает основную, подлежащую утверждению, часть и материалы по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

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

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

5. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

а) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории;

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

- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

б) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо вышеуказанных границ необходимо определить, изменить:

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

- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

в) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки):

- не разделенной на земельные участки,

- или разделение которой на земельные участки не завершено,

- или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются:

- по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков;

- в соответствии с планами и программами, утвержденными органами власти муниципального образования и включающими подготовку градостроительных планов земельных участков за счет средств местного бюджета.

6. Проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с разработанными проектами планировки и градостроительными регламентами Правил для обоснования размеров и границ земельных участков.

Обязательными положениями проекта межевания территории являются предложения по установлению публичных сервитутов.

Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

а) расположение участка в границах одной территориальной зоны;

б) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;

в) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

Если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

Межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

### 3.4 Общие положения о регулировании использования земельных участков на территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков находящихся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Комиссаровского сельского поселения, определяется Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, Красносулинского района, настоящими Правилами.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования Комиссаровского сельского поселения могут осуществлять развитие застроенных территорий по собственной инициативе.

Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Комиссаровского сельского поселения.

4. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам, резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

5. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

а) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд);

б) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Установление порядка резервирования и изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

6. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, является необходимость строительства в соответствии с утвержденной градостроительной документацией:

а) объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах муниципального образования;

в) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством муниципального образования.

7. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Комиссаровского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником.

Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

8. Администрация муниципального образования «Комиссаровское сельское поселение» имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд:

* проезда, прохода через земельный участок;
* использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
* размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
* открытого доступа к прибрежной полосе;
* проведения дренажных работ;
* забора воды и водопоя;
* прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
* сенокоса или пастьбы скота;
* использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
* временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
* свободного доступа к прибрежной полосе.

9. Публичный сервитут устанавливается без изъятия земельного участка.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

10. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

11. Сервитут может быть срочным и постоянным.

12. Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

13. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Публичный сервитут может быть отменен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен.

## 

## Глава 4. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

### 4.1 Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения

### Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности, Уставом МО Комиссаровского сельского поселения, настоящими Правилами.

### Публичные слушания проводятся в случаях, когда рассматриваются вопросы:

- о проекте Генерального плана и проектах решений о внесении в него изменений;

- о проектах документации по планировке территории;

- о проекте Правил землепользования и застройки;

- об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

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

- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемых посредством планировочных предложений;

- таких строительных изменений, не соответствующих Правилам объектов недвижимости, которые сопряжены с еще большим увеличением степени несоответствия Правилам (случаи отклонения от Правил);

- дополнения и изменения Правил.

3. Публичные слушания проводятся также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения проводятся Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, осуществляющей свою деятельность в соответствии с положением, утвержденным Главой Комиссаровского сельского поселения.

5. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

6. В случаях необходимости проведения публичных слушаний по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, специалист администрации Комиссаровского сельского поселения информирует Комиссию по землепользованию и застройке о поступившей заявке по проведению публичных слушаний.

7. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки:

а) до принятия решения Главы Комиссаровского сельского поселения о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

б) обеспечивает подготовку сводного заключения на проект предложений, направляемого Главе Комиссаровского сельского поселения для принятия решения о назначении публичных слушаний.

8. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

а) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

б) комплект материалов проекта о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

в) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

а) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

б) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Комиссаровского сельского поселения.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

а) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

б) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Комиссаровского сельского поселения – в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений.

### 4.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании. Оповещение дается в форме:

- на официальном сайте сельской администрации в сети «Интернет»;

- публикаций в местных газетах;

- объявлений по местному радио;

- вывешивания объявлений в здании администрации, на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос. Оповещение должно содержать информацию о характере обсуждаемого вопроса, дате, времени и месте проведения публичного слушания, дате, времени, месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде запрашиваемого использования и т.д.).

2.Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны быть проведены Комиссией в следующие сроки:

- по вопросам проекта правил землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;

- по вопросам специальных согласований - в течение месяца с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по вопросам о проектах документации по планировке территории – в течение от одного до трех месяцев с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Комиссаровского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

4. Комиссия приглашает на публичные слушания представителей органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, субъекты, интересы которых затрагиваются, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

5. В процессе публичных слушаний ведется протокол. Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний, в случае принятия положительного решения, в 10-ти дневный срок обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе муниципального образования Комиссаровского сельского поселения.

6. Соответствующее постановление Главы муниципального образования Комиссаровского сельского поселения о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления публикуется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, подавшее заявку на проведение слушаний.

Физические и юридические лица могут оспорить в суде принятое постановление в течение трех месяцев со дня его опубликования.

### 4.3 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных согласований и отклонений от Правил

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о предоставлении соответствующего разрешения и приложенные к нему документы в Комиссию.

2. Комиссия в течение 10 дней с момента получения заявления:

- принимает решение о проведении публичных слушаний, в котором определяет дату, время и место их проведения;

- готовит текст сообщения о проведении публичных слушаний;

- направляет сообщение о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам;

- проводит мероприятия, направленные на опубликование (распространение) сообщения о предстоящем публичном слушании, путем размещения сообщения на официальном сайте администрации в сети «Интернет», вывешивания сообщения в здании администрации и на месте расположения земельного участка или объекта капитального строительства, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

3.Сообщение о проведении публичных слушаний должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса, дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.):

- сроки начала и окончания приема замечаний и предложений по вопросу публичных слушаний, наименовании и местонахождении органа, принимающего замечания и предложения.

4.Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 7 (семи) дней со дня публикации (распространения) сообщения о его проведении. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

5. Публичные слушания проводятся с обязательным участием представителя Комиссии, представителя Администрации Комиссаровского сельского поселения, лица, заинтересованного в проведении публичных слушаний или его представителя.

6. Протокол публичных слушаний в окончательном виде должен быть составлен не позднее 10 рабочих дней с момента их проведения и должен содержать поступившие в письменном виде замечания и предложения.

## Глава 5. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства

### 5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования – виды использования, определенные градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном Правилами землепользования и застройки;

- вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны.

3. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений, коммуникаций, обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным и вспомогательным при условии соблюдения технических регламентов.

4. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и 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, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учетом ограничений на использование объектов недвижимости.

### 5.2 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если:

а) применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

б) правообладателем получено заключение администрации муниципального образования Комиссаровского сельского поселения о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа исполнительной власти муниципального образования Комиссаровского сельского поселения.

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, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Ростовской области и/или муниципального образования в соответствии с федеральным законодательством.

5. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом исполнительной власти муниципального образования Комиссаровского сельского поселения с соблюдением условий такого перевода, установленных Администрацией, и в порядке, установленном градостроительным и жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

6. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации).

### 5.3 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Наличие вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо специальное разрешение.

2.Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Комиссия рассматривает заявления и выносит одно из следующих решений:

- о включении предложения в обсуждаемые вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков для строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения;

- об отклонении поступившего предложения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешенный вид использования:

– требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ростовской области и других требований, установленных действующим законодательством.

– прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

Предложения граждан могут быть отклонены, если содержание предложения противоречит нормам действующих Федеральных, областных законодательных актов и правовых актов органов местного самоуправления, регулирующих данные правоотношения.

Предложения, противоречащие действующему законодательству и правовым актам органов местного самоуправления, возвращаются авторам без рассмотрения на заседании Комиссии.

Предложения, принятие которых относится к компетенции Комиссии, рассматриваются на открытом заседании Комиссии и принимаются в соответствии с установленным Положением о Комиссии порядком.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с действующим законодательством.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования Комиссаровского сельского поселения. На основании указанных в части 2 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования Комиссаровского сельского поселения принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти, иной официальной информации.

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

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физические или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

### 

### 5.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, отраженной на Карте градостроительного зонирования (раздел 2).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное (максимальное и (или) минимальное) количество этажей или предельную (максимальную и (или) минимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

3. Плотность застройки (процент застройки) - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала), устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне. Показатели плотности застройки участков территориальных зон принимаются с учетом требований Приложения Г СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства.

4. В соответствии с Решением Собрания депутатов Красносулинского района от 9 августа 2006г. № 53 установлены предельные( минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемые гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства в следующих размерах:

- для ведения личного подсобного хозяйства – от 0,06 гектара до 1,0 гектара;

- для индивидуального жилищного строительства на территории сельских поселений – от 0,06 гектара до 0,2 гектара.

5. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ростовской области с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

### 5.5 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Владельцы земельных участков, имеющих малые размеры (меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков), неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участка в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил.

Отклонением от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д. при соблюдении требований технических регламентов.

2. Соответствующая заявка заинтересованным лицом направляется в Комиссию и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права владельцев смежных земельных участков;

- допустимы по требованиям эстетики, экологии, правил пожарной безопасности.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях (в соответствии с главой 4 настоящих Правил), куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, расположенных по соседству с объектом, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

4. В целях информирования заинтересованных лиц Комиссией определяется время и место, где заинтересованные лица могут ознакомиться с информацией.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Рекомендации Комиссии направляются Главе Комиссаровского сельского поселения, который в течение семи дней принимает окончательное решение (постановление) о разрешении на отклонение или об отказе в разрешении на отклонение от Правил с указанием причин принятого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. 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.

## Глава 6. Положение о внесении изменений и дополнений в Правила. Муниципальный земельный контроль. Ответственность за нарушение Правил

### 6.1 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования или градостроительных регламентов.

2. Основанием для внесения изменений и дополнений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы Комиссаровского сельского поселения.

Такое решение принимается ввиду необходимости учета изменений, произошедших в законодательстве Российской Федерации, Ростовской области, ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения), а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

3. При рассмотрении вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов рассматриваются обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

4. Основаниями для рассмотрения главой Комиссаровского сельского поселения вопроса о внесении изменений и дополнений в Правила являются:

а) несоответствие Правил генеральному плану Комиссаровского сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

5. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

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

б) органами исполнительной власти Ростовской области - в случаях: если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Ростовской области; если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения; несоответствия Правил Схеме территориального планирования Ростовской области, возникшего в результате внесения в Схему территориального планирования изменений; наличия предложений о внесении в Правила изменений в составе подготовленной к утверждению документации по планировке территории;

в) органами местного самоуправления муниципального образования Красносулинского района и Комиссаровского сельского поселения - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

д) органами, осуществляющими контроль соблюдения ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условия использования территории, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, - в случаях изменения границ действия и/или содержания указанных ограничений.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

6. Заявка представляется в Комиссию и содержит, помимо вышеуказанных обоснований, соответствующие предложения.

7. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользовании и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Комиссаровского сельского поселения.

Глава Комиссаровского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, 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.

8. По поручению Главы сельского поселения Комиссия не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

9. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

10. После введения в действие настоящих Правил, а также в случаях внесения в них изменений органы местного самоуправления муниципального образования по представлению соответствующих заключений Комиссии могут принимать решения о следующем:

- о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный Генеральный план с учетом и в развитие настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- о подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

### 6.2 Ответственность за нарушение Правил

1. Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих Правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области, Уставом МО Комиссаровского сельского поселения.

2. Ответственность за нарушения устанавливается путем проведения проверок, контроля за использованием земельных участков и иной недвижимости уполномоченными органами, администрацией Комиссаровского сельского поселения

3. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется Законодательством Российской Федерации.

**Раздел 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### Глава 7. Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования

**7.1. Состав карт градостроительного зонирования**

1. Картами градостроительного зонирования Комиссаровского сельского поселения в составе настоящих Правил являются графическое отображение границ муниципального образования, границ населенных пунктов в составе муниципального образования, границ установленных территориальных зон населенных пунктов.

2. Карты состоят из следующих частей:

- карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Комиссаровского сельского поселения;

- карты градостроительного зонирования населенных пунктов, входящих в состав Комиссаровского сельского поселения.

**7.2 Порядок установления территориальных зон**

1. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования Комиссаровского сельского поселения;

- определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной и непротиворечивой идентификации принадлежности каждого земельного участка только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования (по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и недвижимости).

3.Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в привязке к границам функциональных зон Генерального плана.

4. Каждой зоне предписываются характеристики, включающие градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и недвижимости, а также предельным значениям параметров разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости.

5. Ведение карт–схем градостроительного зонирования МО Комиссаровского сельского поселения – внесение текущих изменений, в том числе по земельным участкам, публикация изменений границ территориальных зон, изменений в санитарно-защитных, водоохранных и других зонах со специальным режимом использования территории, предоставление различного рода информации – осуществляет сотрудник администрации Комиссаровского сельского поселения.

6. Карты градостроительного зонирования территории подлежат корректировке в следующих случаях:

* При внесении изменений в административные границы муниципального образования, населенных пунктов в его составе;
* По мере внесения изменений в границы территориальных зон и зон со специальным режимом использования территории.

7. Информация о земельных участках в составе территориальных зон вносится регулярно по мере поступления. Сведения о земельных участках предоставляются по мере необходимости на основании запросов заинтересованных лиц.

8. В случае внесения изменений в границы территориальных зон, последовавших в результате изменений Правил, сотрудник администрации муниципального образования вносит изменения в информационную систему и уведомляет об этом всех заинтересованных лиц.

9. В случае, если изменения вносятся в границы зон с особым режимом использования или таковые зоны устанавливаются вновь, лицо, заинтересованное в таких изменениях, уведомляет Комиссию по землепользованию и застройке о внесении таких изменений и готовит необходимые материалы. Комиссия рассматривает материалы, проводит публичные слушания, готовит заключение, передает его для принятия решения Главе Комиссаровского сельского поселения.

### Глава 8. Градостроительный регламент

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки Карты градостроительного зонирования на основании детального изучения условий, возможности и рациональности изменения среды обитания.

Согласование и утверждение регламентов осуществляется в составе схемы градостроительного зонирования, как его неотъемлемая часть.

Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

3. 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 Комиссаровского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

4. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования муниципального образования Комиссаровского сельского поселения.

5. Градостроительный регламент включает перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Разрешенным считается такое использование территории и недвижимости, которое соответствует:

* градостроительному регламенту по видам и параметрам разрешенного использования для соответствующей зоны, выделенной на Карте градостроительного зонирования;
* требованиям надежности и безопасности объектов, содержащихся в строительных и противопожарных нормах и правилах;
* документально и нормативно зафиксированным ограничениям на использование земельных участков.

7. В случаях, когда здания, сооружения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства, расположенные на земельном участке не соответствуют утвержденному настоящими Правилами регламенту градостроительной деятельности в зоне размещения участка, или выходят за красные линии, приватизация участка не допускается, а возможность использования зданий и сооружений, расположенных на участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования участка в соответствие с режимом, установленным регламентом.

8. Согласование и утверждение регламента осуществляется в составе Карты градостроительного зонирования как ее неотъемлемая часть.

9. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории.

10. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

11. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями Генерального плана сельского поселения.

12. Действие градостроительных регламентов не распространяется, в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170121/) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

13. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется решением органов местного самоуправления муниципального образования «Комиссаровское сельское поселение» и/или муниципального образования «Красносулинский район», в соответствии с федеральными законами с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

.**Глава 9. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

### В пределах любых территориальных зон в границах населенных пунктов в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков могут располагаться следующие виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| коммунальное обслуживание | - водопроводы,  - линии электропередач,  - трансформаторные подстанции,  - газопроводы,  - линии связи,  - телефонные станции,  - канализация;  - общественные туалеты;  - площадки для сбора мусора;  - иные подобные объекты, предназначенные  для обслуживания населения |
| Земельные участки (территории) общего пользования | - автомобильные дороги  - пешеходные тротуары и переходы,  - парки, скверы, площади, бульвары,  - благоустройство и озеленение,  - детские площадки;  - памятники, мемориалы;  - малые архитектурные формы;  - иные места, постоянно открытые для  посещения без взимания платы. |

### Глава 10. Градостроительные регламенты территориальных зон Комиссаровского сельского поселения

В основу разработки карты градостроительного зонирования положена выполненная в генеральном плане схема функционального зонирования, представленная следующими зонами:

**1) Жилая зона:**

Ж-1 – Зона малоэтажной жилой застройки.

Ж-2 – Зона среднеэтажной жилой застройки.

Ж-4 – Зона резерва развития жилой застройки.

**2) Общественно-деловые зоны:**

ОД-1 – Зона общественного центра.

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

ОД-5 – Зона резерва развития общественного центра.

**3) Производственная зона:**

П-1 – Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности.

П-2 – Производственные зоны предприятий III класса вредности.

П-3 – Зона резерва развития производственной зоны.

**4) Зона инженерной и транспортной инфраструктур:**

И-1 – Зона транспортной и инженерной инфраструктур.

**5) Рекреационная зона:**

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

Р-2 – Зона лесопарков, лугопарков и особо охраняемых территорий

**6) Зоны специального назначения:**

С-1 – Зона закрытых кладбищ и захоронений.

С-2 – Зона действующих кладбищ и захоронений.

Н-1 – зона объектов недропользования

К-1 – Зона карьеров.

К-2 – Резерв зоны карьеров.

**7) Зона сельскохозяйственного использования:**

СХ-1 – Зона сельскохозяйственных угодий.

**8) Зоны с ограничением на использование территорий:**

**Ззс** – Зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон предприятий и кладбищ.

**Звз** – Водоохранная зона.

**Зокн** – Зона охраны объектов культурного наследия.

**Зрз** – Зона регулирования застройки.

Ниже приводятся градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны.

1. **Жилая зона:**

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  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 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных 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) |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 100 кв. м |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные подобные организации) |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов 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;  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет более 100 кв. м |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур |
| Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка:** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:   а) минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 400 м2, максимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 2000 м2.  б) минимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 600 м2, максимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 10000 м2   1. Процент застройки:   2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства – 50 %  2.3 максимальный для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки и иных видов разрешенного использования – 70 %   1. Новый возводимый жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 1 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м (СП 30-102-99). 2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 3 м. Минимальное расстояние от хозяйственных построек до границ участка должно быть не менее 1 м (СП 30-102-99). 3. Этажность новых возводимых и реконструируемых объектов не более 3-х этажей. 4. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения – не должно быть менее 3 м, до хозяйственных построек – менее 1 м. (СП 30-102-99). 5. Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границ соседнего участка - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; кустарник - 1 м (СП 30-102-99). 6. Размещение гаража допускается по красной линии. 7. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством. 8. Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях общественного назначения не допускается размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости. 9. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории -V. 10. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы по красной линии (линии застройки) – не допускается. 11. Объекты видов использования, отмеченных (\*) могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | |
| 1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. 2. При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области. 3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | |

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  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 |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных, детских и площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, если общая площадь таких помещений не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных, детских и площадок отдыха |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных. |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов 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);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 100 кв. м |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет более 100 кв. м |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур |
| Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка:** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:   а) минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 400 м2, максимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 2000 м2.  б) минимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 600 м2, максимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 10000 м2   1. Процент застройки:   2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства – 50 %  2.3 максимальный для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки и иных видов разрешенного использования – 70 %   1. Новый возводимый жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м (СП 30-102-99). 2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Минимальное расстояние от хозяйственных построек до границ участка должно быть не менее 1 м (СП 30-102-99). 3. Этажность новых возводимых и реконструируемых объектов – не более 3-х этажей. 4. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения – не должно быть менее 3 м, до хозяйственных построек – менее 1 м. (СП 30-102-99). 5. Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границ соседнего участка - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; кустарник - 1 м (СП 30-102-99). 6. Размещение гаража допускается по красной линии. 7. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством. 8. Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях общественного назначения не допускается размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости. 9. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории -V. 10. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы по красной линии (линии застройки) – не допускается. 11. Объекты видов использования, отмеченных (\*) могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | |
| 1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. 2. При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области. 3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | |

**Ж-4 – Зона резерва развития жилой застройки**

Территория предназначена для резерва дальнейшего развития зоны жилой застройки.

**2. Общественно-деловые зоны:**

**ОД-1 – Зона общественного центра**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных 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) |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет более 100 кв. м |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных. |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов 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);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| 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) |
| 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 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) |
| 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 |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка:** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,   1.1 минимальная – не нормируется;  1.2 максимальная – не нормируется.   1. Процент застройки:   2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – 80 %, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования.   1. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:   а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами;  б) вновь проектируемые жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц.   1. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания в квартирах в первых этажах. 2. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается. 3. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта. 4. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством. 5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, предъявляемым к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации. 6. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - V класс. | |
| **Планировочные и нормативные требования :** | |
| 1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. 2. При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области. 3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | |

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных 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) |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов 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);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| 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) |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| 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 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 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 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования Коммунальное обслуживание |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) |
| 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 |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка:** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,    1. минимальная – не нормируется;    2. максимальная – не нормируется.   2. Процент застройки:  2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – 80 %, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования.  3. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:  3.1 Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами;  3.2 Вновь проектируемые жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц.   1. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания в квартирах в первых этажах. 2. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается. 3. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта. 4. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством. 5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, предъявляемым к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации. 6. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - V класс. | |
| **Планировочные и нормативные требования :** | |
| 1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. 2. При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области. 3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | |

**ОД-5 – Зона развития общественного центра**

Зона резерва территорий развития общественно-деловой застройки выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Регламент для данной зоны не установлен.

Назначение вида разрешенного использования, при необходимости развития данной зоны, производить с назначением вида разрешенного использования на основании решения (постановления) органа местного самоуправления поселения или района, в соответствии с действующим законодательством.

**3. Производственные зоны:**

**П-1- Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности**

Зона производственных 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.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, пред-назначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности и т.п. |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 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 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание |
| 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 |
| 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;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Для данной зоны не установлены вспомогательные виды использования. | |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка:** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,   1.1 минимальная – не нормируется;  1.2 максимальная – не нормируется.  2. Процент застройки:  2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – 80 %, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования  3. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, на расстоянии нормативно установленного в соответствии с действующими с санитарными нормами при новом строительстве.  4. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.  5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.  6. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.  7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории- IV класс. | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | |
| 1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  2. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстоя-ние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89\*); расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89\*).  3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | |

**П-2 - Производственные зоны предприятий II и III класса вредности**

Зона производственных предприятий II и III класса вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, имеющих санитарные зоны, размещения ограниченного числа объектов обслуживания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства | |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | |
| Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | |
| 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;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта | |
| 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 | |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание | |
| 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 обслужива-ющие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | | |
| Для данной зоны не установлены вспомогательные виды использования. | | |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка:** | | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,   1.1 минимальная – не нормируется;  1.2 максимальная – не нормируется.  2. Процент застройки:  2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – 80 %, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования  3. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, на расстоянии нормативно установленного в соответствии с действующими с санитарными нормами при новом строительстве.  4. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.  5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.  6. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.  7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - II и III класс. | | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | | |
| 1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  2. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстоя-ние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89\*);расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89\*).  3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | | |

**П-3 - Зона резерва развития производственной зоны.**

Территория предназначена для резерва дальнейшего развития производственной зоны.

**4. Зона инженерной и транспортной инфраструктур.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |
| 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 |
| 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;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 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 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Для данной зоны не установлены вспомогательные виды использования. | |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка:** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,   1.1 минимальная – не нормируется;  1.2 максимальная – не нормируется.  2. Процент застройки:  2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – 80 %, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования  3. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, на расстоянии нормативно установленного в соответствии с действующими с санитарными нормами при новом строительстве.  4. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.  5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.  6. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.  7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории- IV класс. | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | |
| 1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  2. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстоя-ние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89\*);расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89\*).  3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | |

**5.Рекреационные зоны:**

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

Зона зеленых насаждений общего пользования и спортивных сооружений выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения, а так же размещения объектов рекреации и спорта и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства | |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | |
| 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;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей без трибун | |
| 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 | |
| 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 | |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание | |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 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;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| 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 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Для данной зоны не установлены вспомогательные виды использования. | |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,  1.1 минимальная – не нормируется;  1.2 максимальная – не нормируется.  2. Процент застройки:  2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – 80 %, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | |
| При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. | |

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

Зона зеленых насаждений и рекреации, выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 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;  - осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| Охота и рыбалка | - обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы |
| Охрана природных территорий | - сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| Курортная деятельность | - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов |
| Связь | - антенные поля;  - инфраструктура спутниковой связи и  телерадиовещания;  - опоры и башни сотовой связи,  - иные объекты капитального строительства связи |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Для данной зоны не установлены вспомогательные виды использования. | |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,   1.1 минимальная – не нормируется;  1.2 максимальная – не нормируется.  2. Процент застройки:  2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – 30 %, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | |
| При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. | |

**6. Зона специального назначения**

**С-1 – Зона закрытых кладбищ и мест захоронений**

Зона выделена на основе существующих территорий захоронений и мест специального назначения, не имеющих перспективы развития на ближайший расчетный срок градостроительной документации с установленной санитарно-защитной зоной.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений |
| 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 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| 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 |
| 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 |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Для данной зоны не установлены вспомогательные виды использования. | |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка:** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,  1.1 минимальная – не нормируется;  1.2 максимальная – не нормируется.  2. Процент застройки:  2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – 80 %, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | |
| 1. Строительство инженерных сооружений и сетей предусматривается в соответствии со СНиП 2.04. 01.85\*, СНиП 2.04.02-84\*, СНиП 2.04.03-85\*, СНиП 2.05.06-85, СНиП 241-02-2003, РД 34.20.185-94, СП31-110-2003, СанПиН 2.1.4.1074-01, СанПиН 2.1.4.1175-02, СНиП 42.01.-2002 | |

**С-2 – Зона действующих кладбищ и захоронений**

Зона выделена на основе действующих захоронений и мест специального назначения, имеющих санитарно-защитную зону.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений |
| 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 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| 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 |
| 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 |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Для данной зоны не установлены вспомогательные виды использования. | |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка:** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:  а) минимальная – не нормируется;  б) максимальная – не нормируется.  2. Процент застройки:  2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – 80 %, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | |
| 1. Строительство инженерных сооружений и сетей предусматривается в соответствии со СНиП 2.04. 01.85\*, СНиП 2.04.02-84\*, СНиП 2.04.03-85\*, СНиП 2.05.06-85, СНиП 241-02-2003, РД 34.20.185-94, СП31-110-2003, СанПиН 2.1.4.1074-01, СанПиН 2.1.4.1175-02, СНиП 42-01-2002 | |

**К-1 – Зона карьеров**

Специально выделенная территория, предназначенная для добычи общераспространенных полезных ископаемых с соблюдением санитарно-защитной зоны. Градостроительный регламент для данной зоны не устанавливается.

**К-2 – Резерв зоны карьеров**

Специально выделенные территории, предназначенные для резерва добычи общераспространенных полезных ископаемых с соблюдением санитарно-защитной зоны. Градостроительный регламент для данной зоны не устанавливается.

**Н-1 – Зона объектов недропользования**

Специально выделенная территория, предназначенная для добычи недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами с соблюдением санитарно-защитной зоны. Градостроительный регламент для данной зоны не устанавливается.

**7. Зона сельскохозяйственного использования**

**СХ-1 – Зона сельскохозяйственных угодий**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования:** | |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| **Условно разрешённые виды использования:** | |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования:** | |
| Для данной зоны не установлены вспомогательные виды использования. | |
| **Предельные параметры разрешенного использования**  **земельного участка** | |
| 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:  1.1 минимальная – не нормируется;  1.2 максимальная – не нормируется  2. Процент застройки:  2.1 минимальный – не нормируется  2.2 максимальный – не установлен, определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования | |
| **Планировочные и нормативные требования:** | |
| При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. | |

**Глава 11. Зоны с ограничением на использование территорий**

**Ззс - Зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон кладбищ**

1. Размер санитарно-защитной зоны закрытых кладбищ 50м (V класс санитарной вредности).
2. Размер санитарно-защитной зоны действующих кладбищ площадью не менее 20га– 300 м (III класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

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

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**Звз – Водоохранная зона**

**Регламенты использования территории в водоохранной зоне.**

**1. Условно разрешенные виды использования территории**

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**2. Запрещенные виды использования территории**

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.

**Зона охраны объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженных с ними территориях

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия и граница охранных зон определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

**Зокн - Зона охраны объектов культурного наследия**

**Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны объектов культурного наследия**

В границах охранных зон объектов культурного наследия устанавливается режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Реконструкция и изменение указанных видов разрешенного использования и объектов капитального строительства, а также их частей, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия.

**Зрз – Зона регулирования застройки (общегородского центра)**

Основная цель выделения такой зоны – сохранение существующей архитектурно-пространственной среды, недопущение включения в неё объектов (зданий, строений и сооружений), не соответствующих сложившейся среде и проектным решениям по критериям внешнего вида.

В пределах территории Зоны регулирования застройки устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

а) к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

б) к стилевым характеристикам застройки;

в) к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.