

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
«НЕКЛИНОВСКИЙ РАЙОН»**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА**

**РЕШЕНИЕ**

Об утверждении внесенных изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки с. Самбек Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области

**Принято**

**Собранием депутатов**

**29 октября 2018 года**

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьями 24, 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ, Областным Законом от 28.12.2005 года № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», решением Собрания депутатов Неклиновского района от 29.06.2018 года № 174 «О проекте внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки с. Самбек Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области», Протоколом и Заключением по проведенным публичным слушаниям по проекту внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки с. Самбек Самбекского сельского поселения, Уставом муниципального образования «Неклиновский район», Собрание депутатов Неклиновского района

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить внесенные изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки с. Самбек Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, согласно приложениям.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Собрания депутатов Неклиновского района по аграрной политике, продовольствию и природопользованию,

строительству, жилищно-коммунальному хозяйству и дорожному комплексу, экологии, транспорту и связи (председатель Юрьев А.И.).

Председатель Собрания депутатов-  
глава Неклиновского района



А.А. Соболевский

село Покровское  
29 октября 2018 года  
№ 202



Приложение 1  
к решению Собрания депутатов  
Неклиновского района  
«Об утверждении внесенных изменений в  
Генеральный план и Правила землепользования  
и застройки с. Самбек Самбекского сельского поселения  
Неклиновского района Ростовской области»



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Муниципальный контракт № 799/18  
от 18 июня 2018 г.  
Арх. № 402/1-18-ГП(к)

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

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

402/1-18-ГП(к)-ПЗ

Директор

Т.Г.Морозова

Главный архитектор проекта

И.А.Ладыгина

## СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Разделы проекта	Должность	Исполнители
Внесение изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области	Главный архитектор проекта Главный специалист-архитектор Архитектор	И.А.Ладыгина  О.Н.Ищенко В.М.Савченко

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи заказчику
	Текстовые материалы	
402/1-18-ГП(к)-ПЗ	Пояснительная записка «Внесение изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области»	сшив 23 стр.
	Графические материалы	
402/1-18-ГП(к)-1	Схема генерального плана развития Самбекского сельского поселения (основной чертеж). М 1:25000	чертеж 1 лист
402/1-18-ГП(к)-2	Схема генерального плана с. Самбек Самбекского сельского поселения. М 1:5000	чертеж 1 лист

## СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

№ раздела	Наименование раздела	Стр.
1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
2.	ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН САМБЕКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	5
3.	ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В ГРАФИЧЕСКУЮ ЧАСТЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА САМБЕКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	7
4.	ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В ТЕКСТОВУЮ ЧАСТЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА САМБЕКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	9
5.	ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	22

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проектная документация по «Внесению изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» разработана в связи с планируемым развитием в юго-западной части с. Самбек на территории, прилегающей к объекту культурного наследия регионального значения "Мемориальный памятник 1943 г. героям прорыва "Миус-фронта" и освобождения г. Таганрога", рекреационной зоны для размещения и развития историко-мемориального парка (объекта регионального значения) - Народного военно-исторического музейного комплекса Великой Отечественной войны "САМБЕКСКИЕ ВЫСОТЫ" и специализированного парка – Военно-патриотического парка культуры и отдыха Вооруженных Сил РФ "ПАТРИОТ"..

Проектная документация выполнена в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством на основании:

- Заявки Администрации Неклиновского района вх. № 189 от 31.05.2018г. на внесение изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области;

- Муниципального контракта № 799/18 от 18.06.2018г. по выполнению работ по внесению изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области;

- Постановления Администрации Неклиновского района № 881 от 19.06.2018г. «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки с. Самбек Самбекского сельского поселения».

Проектная документация выполнена в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством и региональными законодательными актами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ (в редакции от 23.04.2018 N **89-ФЗ**);

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ (в редакции от 31.12.2017 N 507-ФЗ)

- Водным кодексом Российской Федерации (Федеральный Закон от 03.06.2006 №74-ФЗ (в редакции от 29.07.2017 N 261-ФЗ);

- Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакции от 18.04.2018 N **83-ФЗ**);

- Федеральным законом от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в редакции от 28.02.2018 N 36-ФЗ);

- Федеральным законом от 21.12.2004 года №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (в редакции от 29.07.2017 N 280-ФЗ);

- Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (в редакции от 29.12.2017 N 458-ФЗ );

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N74 (в редакции изменений N 4, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.04.2014 N 31);

- Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области (в редакции утв. Постановлением министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской обл. от 09.08.2016 N 9);

и другими нормативными правовыми актами государственной власти и Ростовской области,

- а также требованиями технических регламентов.

Решения, принятые в проекте, опираются на материалы Генерального плана, разработанные ООО «Севкавнипиагропром» г.Ростов-на-Дону в 2010г., с учетом внесенных изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, выполненных ООО «Севкавнипиагропром» в 2016г.

## **2. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН САМБЕКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Разработка проектной документации по внесению изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области в первую очередь осуществляется в целях создания правовых условий для планируемого развития территории, прилегающей к объекту культурного наследия регионального значения "Мемориальный памятник 1943 г. героям прорыва "Миус-фронта" и освобождения г.Таганрога" в юго-западной части с.Самбек.

На территории планируется

строительство мемориального парка (объекта регионального значения) - Народного военно-исторического музейного комплекса Великой Отечественной войны "Самбекские высоты";

в перспективе строительство Военно-патриотического парка культуры и отдыха Вооруженных Сил РФ "ПАТРИОТ";

а также реконструкция участка автодороги регионального значения «с.Самбек – пос.Матвеев Курган – с.Куйбышево – г.Снежное (до границы Украины)» и строительство надземного пешеходного перехода через автодорогу регионального значения в районе музейного комплекса "Самбекские высоты";

Проектом внесения изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения также решаются следующие задачи:

1. внесение изменений в текстовую часть Генерального плана Самбекского сельского поселения согласно перечню изменений в заявке Администрации Неклиновского района вх.№ 189 от 31.05.2018г. на внесение изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения и Заключение комиссии о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения .

2. в графических материалах генерального плана уточнение местоположения и корректировка границ ранее установленных функциональных зон в соответствии с кадастровым делением территории и разрешенным использованием земельных участков на территории с.Самбек;

3. изменение вида функционального зонирования территории в границах отдельных земельных участков в с.Самбек;

4. изменение вида функционального зонирования территории и формирование новых функциональных зон в с.Самбек для размещения планируемых объектов капитального строительства регионального и местного значения;

5. корректировка границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Мемориальный памятник 1943 г. героям прорыва "Миус-фронта" и освобождения г.Таганрога" в юго-западной части с.Самбек в соответствии с внесенными изменениями в .Постановление Правительства Ростовской области от 25.09.2014г. №643 (в редакции 26.09.18г.) "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон";

6. внесение необходимых изменений в Схему генерального плана развития Самбекского сельского поселения (основной чертеж (М 1:25000), Схему генерального плана с.Самбек Самбекского сельского поселения (М 1:5000) и условные обозначения к ним.

### **3. ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В ГРАФИЧЕСКУЮ ЧАСТЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА САМБЕКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**На Схеме генерального плана развития Самбекского сельского поселения (основной чертеж) М 1:25000 и Схеме генерального плана с.Самбек М 1:5000 внесены следующие изменения:**

1. На территории земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0600015:1080, 61:26:0600015:617, 61:26:0600015:512, 61:26:0600015:1081, 61:26:0600015:1095, 61:26:0600015:1739 установлена единая функциональная зона **"ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ"** подзона **"Зона развития историко-мемориальных и специализированных парков"** в целях размещения на этой территории объектов Народного военно-исторического музейного комплекса ВОВ "САМБЕКСКИЕ ВЫСОТЫ" и Военно-патриотического парка культуры и отдыха Вооруженных Сил РФ "ПАТРИОТ" вместо установленных ранее функциональных зон: **"ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ"** подзона **"Зона застройки индивидуальными жилыми домами"**; **"ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ"** подзона **"Объекты придорожного сервиса"**; **"ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА"** подзона **"Зона размещения объектов социального и культурно-бытового назначения"** и **"ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ"** подзона **"Зона военно-исторического музейного комплекса"**.

2. На территории обводняемой балки без названия из нераспределенных земель муниципальной собственности кадастрового квартала КН 0600015 установлена функциональная зона **"ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ"** подзона **"Озелененные территории общего пользования (балки, прибрежные территории)"** вместо установленной ранее функциональной зоны **"ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ"** подзона **"Зона размещения объектов социального и культурно-бытового назначения"** ввиду недопустимости размещения на территории водного природного объекта с очень сложным рельефом объектов капитального строительства социального и культурно-бытового обслуживания.

Нанесены границы нормативной водоохраной зоны (50 м) обводняемой балки без названия

3. Откорректированы границы функциональной зоны **"ЖИЛЫЕ ЗОНЫ"** подзоны **"Зона застройки социальным жильем по областной целевой программе"**, расположенной восточнее планируемых Народного военно-исторического музейного комплекса ВОВ "САМБЕКСКИЕ ВЫСОТЫ" и Военно-патриотического парка культуры и отдыха Вооруженных Сил РФ "ПАТРИОТ", в соответствии с границами земельных участков с кадастровыми номерами: 61:26:0020101:65 (площадью 0,3300 га) и 61:26:0020101:1140 (площадью 0,3 га). Изменение обосновано нахождением данных участков в нескольких функциональных зонах.

В связи с корректировкой соответственно были изменены и границы прилегающих функциональных зон: **"ЖИЛЫЕ ЗОНЫ"** подзона **"Зона застройки индивидуальными жилыми домами"** и **"ОБЪЕКТЫ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"**.

4. Откорректированы границы функциональной зоны **"ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ"** подзоны **"Объекты придорожного сервиса"** на расчетный срок, сформированной вокруг зоны **"ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ"** подзоны **"Объекты придорожного сервиса"** по современному состоянию на территории существующей АЗС на земельном участке с кадастровым номером 61:26:0020101:9 площадью 0,4331 га.



Новые границы дополнительно включают в себя земельный участок с кадастровым номером 61:26:0020101:144 площадью 1,0894 га в соответствии с разрешенным использованием (*Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства*).

При этом аннулируется ранее установленная функциональная зона "ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ" подзона "*Зона иного специального назначения (в т.ч. санитарно-защитное, санитарно-охранное, ветрозащитное озеленение, охранные лесополосы и т.д.)*", расположенная между этими земельными участками.

5. Аннулирован съезд с северной стороны автомобильной дороги федерального значения А-280 по техническим условиям владельца автодороги.

6. Нанесен объект регионального значения - надземный пешеходный переход через автомобильную дорогу регионального значения «с.Самбек – пос.Матвеев Курган – с.Куйбышево – г.Снежное (до границы с Украиной)» и частично канализированное примыкание к автомобильной дороге регионального значения с устройством подъездной автомобильной дороги к территории музейного комплекса "Самбекские высоты";

7. . Откорректированы нанесенные ранее границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Мемориальный памятник 1943 г. героям прорыва "Миус-фронта" и освобождения г.Таганрога" в юго-западной части с.Самбек в соответствии с внесенными изменениями в .Постановление Правительства Ростовской области от 25.09.2014г. №643 (в редакции 26.09.18г.) "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон".

8. На территории, расположенной у северо-восточной границы с.Самбек площадью 0,9859га установлена функциональная зона "**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**" подзона "*Озелененные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары, набережные)*" вместо установленной ранее функциональной зоны "**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**" подзона "*Зона размещения объектов социального и культурно-бытового назначения*" в соответствии с решением комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Самбекского сельского поселения;

9. На территории, расположенной в центральной части с.Самбек площадью 0,9051га установлена функциональная зона "**ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**" подзона "*Зона застройки индивидуальными жилыми домами*" вместо установленной ранее функциональной зоны "**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**" подзона "*Зона размещения объектов социального и культурно-бытового назначения*" в соответствии с решением комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Самбекского сельского поселения.

#### **4. ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В ТЕКСТОВУЮ ЧАСТЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА САМБЕКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

В текстовой части Генерального плана муниципального образования «Самбекское сельское поселение» внесены следующие изменения:

\* -Изменения, внесенные в текстовую часть Генерального плана Самбекского сельского поселения по МК №799/18 от 18.06.18г.

## **Том II. Материалы по обоснованию**

### **Часть 1. Текстовая часть**

\* *Статью 3.1. «Проектируемая территориально-планировочная организация сельского поселения» следует читать в новой редакции:*

#### **3.1. Проектируемая территориально-планировочная организация сельского поселения**

Развитие Самбекского сельского поселения рассматривается во взаимосвязи с развитием всего Неклиновского района, а также окружающих его сельских поселений: Вареновского, Приморского, Синявского, Советинского, Покровского, Троицкого, Николаевского и городского округа г. Таганрога. Разработка генерального плана Самбекского сельского поселения велась в увязке со схемой территориального планирования Ростовской области, а также со схемой территориального планирования Юго-западного района Ростовской области (Неклиновский район) выполненной ФГУП РосНИПИУрбанистики (г. Санкт-Петербург) в 2007 г.

В соответствии с вышеперечисленной градостроительной документацией Самбекское сельское поселение участвует в формировании системы расселения европейского типа. Все составляющие структурные элементы складывающейся системы расселения объединены или объединяются транспортными, производственными, трудовыми, рекреационными и информационными связями.

Генеральным планом Самбекского сельского поселения определены перспективные направления развития населенных пунктов, выявлены резервные площадки для жилого, общественного и производственного строительства, разработаны предложения по формированию транспортной системы, организации природно-экологического каркаса поселения, совершенствованию инженерно-технической инфраструктуры.

Согласно генеральному плану Самбекское сельское поселение сохраняется в своих административных границах и занимает площадь 13080 га.

Генеральный план предусматривает дальнейшее развитие существующей территориально-планировочной структуры в увязке со вновь осваиваемыми территориями, комплексное решение экологических и градостроительных задач, развитие системы внешнего транспорта. Одной из главных задач проекта является градостроительный прогноз перспективного направления развития сельского поселения на первую очередь строительства (до 2020 г.), на расчетный срок (до 2030 г.) и за расчетный срок (до 2045 г.).

Приоритетными площадками перспективного развития сельского поселения определены прилегающие к населенным пунктам земли, что определяет границы населённых пунктов. На этих территориях предусмотрено развитие селитебных, производственных зон населенных пунктов, формируются участки производственных, коммунально-складских зон, объектов

дорожного сервиса, а также предусмотрено размещение отходоперерабатывающего комплекса, включающего в себя участки сортировки, переработки и захоронения твердых бытовых отходов.

**На основании решения администрации Самбекского сельского поселения об изменении функционального назначения ряда земельных участков в населенном пункте - с.Самбек и на территории поселения на территории земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0600015:1080, 61:26:0600015:617, 61:26:0600015:512, 61:26:0600015:1081, 61:26:0600015:1095, 61:26:0600015:1739 установлена единая функциональная зона "ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ" подзона "Зона развития историко-мемориальных и специализированных парков" в целях размещения на этой территории объектов Народного военно-исторического музейного комплекса ВОВ "САМБЕКСКИЕ ВЫСОТЫ" и Военно-патриотического парка культуры и отдыха Вооруженных Сил РФ "ПАТРИОТ".**

В связи с формированием на землях сельскохозяйственного назначения производственных, коммунально-складских зон, а также зон размещения объектов дорожного сервиса, размещаемых вдоль автомобильной дороги «г. Ростов-на-Дону - г. Таганрог», предусмотрены к переводу из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности, транспорта, ... и другого специального назначения» 11 земельных участков с кадастровыми номерами:

- 61:26:0600015:505 (площадь 1,4100 га);
- 61:26:0600015:756 (площадь 0,5600 га);
- 61:26:0600015:757 (площадь 0,2524 га);
- 61:26:0600015:759 (площадь 0,2562 га);
- 61:26:0600015:760 (площадь 1,4714 га);
- 61:26:0600015:1174 (площадь 1,5784 га);
- 61:26:0600015:1175 (площадь 5,8651 га);
- 61:26:0600015:1176 (площадь 1,1984 га);
- 61:26:0600015:1177 (площадь 2,6555 га);
- 61:26:0600015:1178 (площадь 2,6837 га);
- 61:26:0600015:1179 (площадь 0,9138 га).

Общая площадь территории переводимых участков составит 18,8449 га.

В связи с реализацией в рамках государственной программы Ростовской области «Охрана окружающей среды и рациональное природопользование», утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 25.09.2013 №595, предусмотрен к переводу из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности, транспорта, ... и другого специального назначения» 1 земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600015:288 (площадь 25,0000 га) с размещением на нем отходоперерабатывающего комплекса, включающего в себя участки сортировки, переработки и захоронения твердых бытовых отходов.

Таким образом, общая площадь земельных участков, предусмотренных к переводу из категории «земли сельскохозяйственного назначения» составит 68,3449 га.

Согласно генеральному плану все населенные пункты поселения получают территориальное и экономическое развитие.

Село Самбек, как административный центр поселения, получит развитие в качестве производственного центра. Увеличение селитебной зоны будет проходить на базе проектируемых

производственных объектов. В соответствии со «Схемой территориального планирования Юго-западного района Ростовской области (Неклиновский район)» проектом предусмотрено размещение производственной зоны за границей населенного пункта, восточнее с. Самбек.

Другие населенные пункты, сформированные вокруг пруда р. Самбек, представляют инвестиционную привлекательность в рекреационном направлении развития (удобное географическое положение, благоприятные природные условия, наличие свободной территории для размещения рекреационной и жилой застройки). Размещение на территории хуторов Некрасовка, Курлацкий и Сужено экологически безопасных, современных учреждений и баз отдыха приведёт к увеличению бюджета поселения, усилению экономической и налогооблагаемой базы района, созданию дополнительного количества рабочих мест.

Проектом планируется сохранение территорий садоводческих товариществ, действующих КФХ, модернизация сельскохозяйственных предприятий, автодрома расположенных на межселенных территориях.

В рамках Федеральных целевых программ «Модернизация транспортной системы России», «Юг России», региональных транспортных программ предусматривается реконструкция автодороги М-23 «г. Ростов-на-Дону – г. Мариуполь», реконструкция автодороги «с. Самбек – п. Матвеев Курган - с. Куйбышево – граница с Украиной», строительство южного обхода участка автомобильной дороги федерального значения М-23, позволяющего изолировать жилую застройку и пешеходное движение села Самбек от пропуска транзитных транспортных потоков, реконструкция существующих автодорог местного значения.

Проектом предусматривается расчистка и берегоукрепление прибрежной территории и акватории р. Самбек с формированием рекреационных зон вдоль реки Самбек и искусственного пруда.

*\*Статью 3.3. «Планировочное развитие населенных пунктов сельского поселения» следует читать в новой редакции:*

### **3.3. Планировочное развитие населенных пунктов сельского поселения**

В результате анализа использования территории населенных пунктов проектом предложена градостроительная модель комплексного решения экономических, социальных, экологических проблем, направленных на обеспечение устойчивого развития территорий, а именно:

- комплексное территориальное развитие населенного пункта;
- функциональное зонирование территории;
- организация структуры транспортных магистралей и увязка ее с внешней транспортной структурой;
- освоение новых территорий, прилегающих к существующей застройке, на основе развития транспортной и инженерной инфраструктуры, транспорта, инженерных коммуникаций и сооружений, структуры обслуживания;
- реконструкции центральных частей населенных пунктов и существующего общественного центра;
- организация новых подцентров общественного обслуживания в проектируемых жилых районах;

- перспективное направление развития производственных зон;
- внедрение наукоемких экологически чистых технологий с целью реконструкции и модернизации вредных производств;
- развитие и освоение рекреационных природных зон;
- определение проектных границ населенных пунктов.

Согласно генеральному плану все населенные пункты Самбекского сельского поселения получают территориальное и экономическое развитие.

Схемой генерального плана административного центра поселения - **села Самбек** предусмотрено значительное территориальное расширение селитебной, производственной и рекреационной зон села. На I этапе расчетного срока реализации (первая очередь строительства) предлагаются к развитию участки, свободные от капитальной застройки в западной части села, вдоль автомобильной дороги регионального значения Р 61-5 «с. Самбек – пос. Матвеев Курган – с. Куйбышево – г. Снежное (до границы Украины)» с организацией 75-метровой придорожной полосы. Для освоения на II (расчетный срок реализации) и III (градостроительный прогноз) этапах реализации генерального плана определены территории в северо-западной и восточной части села Самбек.

Село структурно будет увязано с развиваемой рекреационной зоной вдоль р. Самбек.

Генеральным планом предусматривается развитие села Самбек в северном, восточном, юго-западном и юго-восточном направлениях. Увеличение территории населенного пункта предлагается произвести в основном за счет земель сельскохозяйственного назначения, частично за счет участков, находящихся в муниципальной собственности.

**На территории земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0600015:1080, 61:26:0600015:617, 61:26:0600015:512, 61:26:0600015:1081, 61:26:0600015:1095, 61:26:0600015:1739 установлена единая функциональная зона "ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ" подзона "Зона развития историко-мемориальных и специализированных парков" в целях размещения на этой территории объектов Народного военно-исторического музейного комплекса ВОВ "САМБЕКСКИЕ ВЫСОТЫ" и Военно-патриотического парка культуры и отдыха Вооруженных Сил РФ "ПАТРИОТ"**

**Площадь территории населённого пункта в установленных границах сохраняется - 883,4478 га.**

**Хутора Курлацкий, Некрасовка и Сужено**, сформированные группой вокруг водных ландшафтов – реки Самбек и пруда, за счет выгодного местоположения и наличия благоприятных природных условий будут развиваться как рекреационные центры поселения. Генеральным планом предлагается усиление транспортных связей с целью органичного развития сложившейся структуры населенных пунктов и перспективных территорий как единой компактной взаимосвязанной пространственной среды.

Проектом определено перспективное развитие селитебной зоны **хутора Курлацкий** в западном и юго-восточном направлениях. В южной части выделена территория площадью 35 га под развитие и освоение рекреационной зоны вдоль р. Самбек с включением ее в границы хутора.

**Площадь территории х. Курлацкий в установленных границах сохраняется – 241,4868 га.**

**Хутор Сужено**, связанный с х. Курлацкий автомобильной дорогой местного значения, получит свое развитие в юго-восточном направлении. Генеральный план населенного пункта направлен на улучшение планировочной структуры и благоустройство территории жилой зоны: формирование кварталов в пределах красных линий за счет освоения свободных территорий, пустырей, заброшенных участков. Проектом предусмотрено общее направление развития за расчетный срок - в восточном направлении. *Площадь территории х. Сужено в установленных границах сохраняется –76,9291 га.*

Наибольшее территориальное развитие получит х. **Некрасовка**. Юго-западнее существующей застройки хутора, на свободной территории вдоль пруда, запроектирован коттеджный поселок. Прибрежная территория протяженностью 2,5 км с равнинным участком в центральной части хутора, примыкающем к пруду, предусмотрена под развитие рекреационной зоны, площадь которой составит 43 га.

Для размещения учреждений обслуживания проектируемой зоны отдыха предусмотрена территория в западной части хутора.

*Площадь территории х. Сужено в установленных границах сохраняется –76,9291 га.*

*\*Статью 3.3.1. «Жилые зоны» следует читать в новой редакции:*

### **3.3.1. Жилые зоны**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Генеральным планом предусмотрено сохранение с реконструкцией и благоустройством существующих жилых кварталов с одновременным упорядочением сложившейся планировочной структуры и определением красных линий кварталов. Планировочные мероприятия по упорядочению границ кварталов в указанных пределах не нарушат прав собственников земельных участков.

С учетом выявленных в ходе анализа современного состояния проблем жилищного комплекса, Генеральным планом предлагаются следующие мероприятия:

- увеличение темпов жилищного строительства для достижения планируемого ввода в сроки предусмотренные Планом реализации проекта;
- инженерная модернизация и реконструкция существующего жилищного фонда с ликвидацией аварийного и ветхого жилья;
- формирование комплексной жилой среды, отвечающей социальным требованиям доступности объектов и центров повседневного обслуживания;
- внедрение новых более экономичных технологий строительства, производства строительных материалов;

– привлечение средств федерального и регионального бюджета, выделяемых для строительства жилья в рамках целевых федеральных программ.

**Жилая зона села Самбек**, как административного центра поселения, получит наибольшее развитие жилой зоны. Так, на I этапе расчетного срока реализации (первая очередь строительства) предлагаются к освоению свободные от застройки участки в западной части села, вдоль автомобильной дороги регионального значения Р 61-5 «с. Самбек – пос. Матвеев Курган – с. Куйбышево – г. Снежное (до границы Украины)», севернее территории обводняемой балки без названия из нераспределенных земель муниципальной собственности кадастрового квартала КН 0600015.\*

Для освоения на II очередь расчетного срока реализации генерального плана определены территории в северо-западной и восточной части села.

Проектируемая жилая застройка предусмотрена малоэтажной, усадебной, индивидуальной с приусадебными участками, предельные размеры которых устанавливает Администрация Самбекского сельского поселения.

**Для реализации областной целевой программы строительства социального жилья генеральным планом выделен квартал площадью 1,5 га, расположенный в юго-западной части села на муниципальных землях. \***

Проектом предусмотрено максимальное сохранение, реконструкция и благоустройство существующего капитального жилищного фонда согласно действующим нормам и современным требованиям с полным обеспечением инженерной инфраструктурой.

**Площадь жилой зоны села на II очередь расчетного срока составит 355 га с общим приростом территории – 95 га. \***

Жилая зона **х. Курлацкий** по генеральному плану формируется на базе существующих кварталов с их частичной реконструкцией, упорядочением планировочной структуры: использованием под застройку имеющихся пустырей, уплотнением сложившейся застройки. Проектом предусматриваются к освоению на I очередь расчетного срока земельные участки в западной части населенного пункта по ул. Гагарина и юго-восточной - вдоль ул. Кооперативная. Жилая зона хутора на расчетный период увеличиться до 108,8 га.

Генеральный план **х. Сужено** направлен на улучшение планировочной структуры и благоустройство территории жилой зоны: формирование кварталов в пределах красных линий за счет освоения незастроенных территорий, пустырей, заброшенных участков. Проектом предусмотрено общее направление развития жилой застройки в восточном направлении. Площадь селитебной зоны хутора увеличится на 20,5 га и составит на II очередь расчетного срока – 26,4 га.

**В х. Некрасовка** для освоения на I очередь расчетного срока выбран участок вдоль пруда для строительства коттеджного поселка общей площадью 36,4 га. Существующая жилая застройка хутора планировочно увязывается с новым поселком проектируемыми жилыми кварталами. Общая площадь селитебной территории составит 95,7 га.

Размещение новой жилой застройки планируется преимущественно на землях сельскохозяйственного назначения, что предусматривает поэтапное изменение вида землепользования в установленном порядке, согласно «Федеральному закону о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 21.12.2004 г., в соответствии с этапами строительства определенные генеральным планом.

Жилищное строительство на проектируемой территории предлагается осуществлять индивидуальными малоэтажными жилыми домами усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 1000 до 1500 кв. м. (0,10-0,15 га).

*Статью 3.4.1. «Основные технико-экономические показатели по территории поселения» следует читать в новой редакции:*

### 3.4.1. Основные технико-экономические показатели по территории поселения\*

Таблица № 43

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный период 2030 г.
<b>1.</b>	<b>Территория сельского поселения</b>			
1.1.	Всего:	га	13080,0000	13080,0000
	в том числе:			
1.1.1.	земли населенных пунктов	- " -	1394,3654	1394,3654
1.1.2.	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, всего,	га	118,5000	397,7449
1.1.3.	земли сельскохозяйственного назначения, всего:	га	11527,1346	<b>11223,7629*</b>
1.1.4.	земли особо охраняемых территорий и объектов	га		
	природоохранного назначения	га	-	-
	рекреационного назначения	га	-	<b>2,5674*</b>
	историко-культурного назначения	га	-	<b>21,5594*</b>
1.1.5.	земли лесного фонда	га	-	-
1.1.6.	земли водного фонда	га	40,0000	40,0000
1.1.7.	земли запаса	га	-	-
1.2.	Из общей территории:			
	- территории резерва для развития населенных пунктов	га	-	-
	- территории для индивидуального жилищного строительства	га	370,3000	<b>654,4895*</b>
	- территории для строительства дач, садоводства, огородничества	га	26,8000	26,8000



№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный период 2030 г.
1.3.	Из общей территории:			
	- земли, находящиеся в собственности	га	2 771,9600	2 771,9600
	- земли, находящиеся в аренде сторонних собственников	га	7 931,0000	7 931,0000
	- земли, находящиеся в пользовании	га	2 327,0400	2 327,0400
	- земли, находящиеся в аренде сельского поселения	га	50,0000	50,0000
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Всего	чел.	3 028	7 950
2.2.	Показатели естественного движения населения		+2	0
	- прирост	- “ -	37	27
	- убыль	- “ -	35	27
2.3.	Показатели миграции населения	- “ -	+23	+4 922
	- прирост	- “ -	57	4 952
	- убыль	- “ -	34	30
2.4.	Возрастная структура населения:	чел./% от численности населения		
	- дети до 15 лет		472/15,6	1 300/16,4
	- население в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59 лет, женщины 16-54 лет)	- “ -	1 776/58,7	4 800/60,4
	- население старше трудоспособного возраста	- “ -	780/25,7	1 850/23,2
2.5.	Численность занятого населения – всего	чел.	611/100	1 750/100
	в том числе:			
	- в материальной сфере	чел./% от численности и занятого населения	455/74,5	550/31,4
	из них:			
	промышленность	- “ -	94/15,4	150/8,6
	строительство	- “ -	-	-
	сельское хозяйство	- “ -	361/59,1	400/22,8
	наука	- “ -	66/10,8	380/21,7
	прочие	- “ -	-	-
	- в обслуживающей сфере	- “ -	90/14,7	820/46,9
2.6.	Число вынужденных переселенцев и беженцев	тыс.чел.	-	-
2.7.	Число населенных пунктов – всего, из них с численностью населения:	- “ -	4	4

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный период 2030 г.
	свыше 5 тыс. чел.	- " -	-	1
	1 – 5 тыс. чел.	- " -	1	2
	0,1 – 1 тыс. чел.	- " -	2	1
	менее 0,1 тыс.чел		1	-
2.8.	Плотность населения	чел./кв.м.	23,1	60,8
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>		61 033	224 700
3.1.	Из общего жилищного фонда:	тыс. кв.м общей площади квартир		
	- в государственной и муниципальной собственности	- " -	-	-
	- в частной собственности	- " -	61,033*	343 500
3.2.	Обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м./чел.	20,2	30,0
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего	мест	48	504
4.2.	Общеобразовательные школы, всего	- " -	330	1390
4.3.	Учреждения начального и среднего профессионального образования	учащихся	-	-
4.4.	Высшие учебные заведения	студентов	-	-
4.5.	Больницы, всего	коек	25	25
4.6.	Поликлиники, всего	объект	2 ФАП	3 ФАП
4.7.	Предприятия розничной торговли, всего	м2 торг. площади	692,7	3392,7
4.8.	Предприятия общественного питания, всего	посад. мест	10	458
4.9.	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	-	46
4.10.	Учреждения культуры и искусства (театры, клубы, кинотеатры, музеи, выставочные залы и др.) – всего	мест	350	870
4.11.	Физкультурно-спортивные сооружения:			
4.11.1	Открытые плоскостные сооружения	га	0,6	7,8
4.11.2	Закрытые сооружения	м2 пола спортзалов	-	937,5
4.12.	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма (санатории, дома отдыха, пансионаты, лагеря для школьников и др.)	- " -	-	29,4
4.13.	Учреждения социального обеспечения	объект	-	-
4.14.	Организация и учреждения управления кредитно-финансовые учреждения	- " -	1	2
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный период 2030 г.
5.1.	Протяженность железнодорожной сети	км	-	-
5.2.	Протяженность автомобильных дорог – всего	км	35,1	49,00
	в том числе:			
	- федерального значения	- “ -	15,50	5,35
	- регионального значения	- “ -	6,50	22,40
	- местного значения	- “ -	13,10	21,25
5.3.	Плотность транспортной сети:			
	- железнодорожной	км/ 100кв.км	-	-
	- автомобильной	- “ -	27,0	37,69
5.4.	Протяженность судоходных речных путей с гарантированными глубинами	км	-	-
5.5.	Протяженность трубопроводного транспорта (магистральных газопроводов)	- “ -		
5.6.	Аэропорты	единиц	-	-
5.7.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями (на 1000 жителей)	автомобилей	110	230
<b>6.</b>	<b>Инженерная инфраструктура и благоустройство территории</b>			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1.	Водопотребление – всего	куб.м/сут.	500,0	3 478,8
	в том числе на хозяйственно-питьевые нужды	- “ -	400,0	3 148,8
6.1.2.	Производительность водозаборных сооружений	- “ -	-*	от магистрального водопровода
	в том числе водозаборов подземных вод	- “ -	-*	-
6.1.3.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут.на чел.	165	250
6.2.	Канализация			
6.2.1.	Объемы сброса сточных вод в поверхностные водоемы, всего	куб.м/сут	50,0	3 350
	в том числе хозяйственно-бытовых сточных вод	- “ -		3 075
6.2.2.	Из общего количества сброс сточных вод после биологической очистки	- “ -	-	3 350
6.2.3.	Производительность очистных сооружений канализации	- “ -	-	3 075
6.3.	Энергоснабжение			
6.3.1.	Потребность в:			
	- электроэнергии	млн.кВт.ч/ год	4,500	19,127
6.4.	Газоснабжение			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный период 2030 г.
6.4.1.	Потребление газа – всего	млн.куб.м/год	21,000	47,248
	в том числе:			
	- на коммунально-бытовые нужды	- “ -	19,000	39,216
6.4.2.	Удельный вес газа в топливном балансе	%	65 %	100 %
6.5.	Связь			
6.5.1.	Охват населения телевизионным вещанием – всего	%/от всего населения	90 %	100 %
6.5.2.	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	кол-во номеров	500	4 300
6.6.	Инженерная подготовка территории			
6.6.1.	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке территории	га	450,0	-
<b>6.7.</b>	<b>Санитарная очистка территорий</b>			
6.7.1.	Количество твердых бытовых отходов	тыс.т/год	2000*	3 435
	в том числе количество утилизируемых твердых бытовых отходов	- “ -	-	1 237
6.7.2.	Мусороперерабатывающие заводы	единиц /тыс.т/год	-	1
6.7.3.	Мусороперегрузочные станции	- “ -	-	-
6.7.4.	Усовершенствованные свалки (полигоны)	единиц	Полигон с.Покровское	-
<b>7.</b>	<b>Ритуальное обслуживание населения</b>			
7.1.	Общее количество кладбищ	га	6,8	7,1
<b>8.</b>	<b>Охрана природы и рациональное природопользование</b>			
8.1.	Озеленение санитарно-защитных и водоохраных зон	- “ -	-	137,8

Примечание: \* по справке местной администрации.

*\*Статью 3.4.2. «Основные показатели по схеме генплана с. Самбек» следует читать в новой редакции:*

### 3.4.2. Основные показатели по схеме генплана с. Самбек

Таблица № 44

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I период расчетного срока - 10 лет	II период расчетного срока – 20 лет
1	2	3	4	5	6
<b>1.</b>	<b>Территория</b>	га			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I период расчетного срока - 10 лет	II период расчетного срока – 20 лет
1	2	3	4	5	6
1.1.	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах,	га	<b>883,4478</b>	<b>883,4478</b>	<b>883,4478</b>
	в том числе территории:				
	- жилых зон, из них:	га	260,0000	<b>307,8635*</b>	<b>355,8389*</b>
	многоэтажная и среднеэтажная застройка;	- " -	-	-	-
	малоэтажная застройка,	- " -	260,0000	307,8635*	355,8389*
	- общественно-деловых зон;	- " -	3,7000	13,3857*	13,1947*
	- производственных зон;	- " -	47,9000	75,4000	85,8000
	- зон инженерной и транспортной инфраструктуры;	- " -	49,0000	82,8738*	95,1738*
	- рекреационных зон;	- " -	18,0000	224,7009*	225,6868*
	- зон сельскохозяйственного использования;	- " -	<b>500,2478</b>	<b>91,6478</b>	-
	- зон специального назначения;	- " -	4,6000	86,5780*	106,7555*
	- зон объектов историко-культурного назначения	- " -	-	<b>0,9981*</b>	<b>0,9981*</b>
1.2.	Из общей площади земель населённого пункта территории общего пользования, из них:	- " -	136,4000	285,8000	209,9000
	- зеленые насаждения общего пользования;	- " -	0,3	116,1	116,1000
	- улицы, дороги, проезды, площади;	- " -	48,0	81,5000	93,8000
	- прочие территории общего пользования.	- " -	88,1	88,2000	-
1.3	Из общей площади земель населённого пункта территории неиспользуемые, требующие специальных инженерных мероприятий (овраги, нарушенные территории и т.п.).	га	22,0	10,0000	-
1.4	Из общей площади земель населенного пункта территории резерва для развития населённого пункта.	- " -	<b>500,2478</b>	<b>91,6478</b>	-
<b>2.</b>	<b>Население.</b>	<b>чел.</b>	<b>2 257</b>	<b>4 780</b>	<b>7 490</b>
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд:</b>				
3.1	Жилищный фонд – всего,	тыс. кв.м общей площади квартир	45,365	120,000	224,700
	в том числе:				
	- государственной и муниципальной	тыс. кв.м	-	-	-

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I период расчетного срока - 10 лет	II период расчетного срока – 20 лет
1	2	3	4	5	6
	собственности;				
	- частной собственности.	- " -	45,365	120,000	224,700
3.2.	Из общего жилищного фонда:		-	-	-
	- в многоэтажных домах;	- " -	-	-	-
	- в малоэтажных домах;	-"-	45365	120,000	224,700
3.3.	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир.	кв.м / чел.	20,1	25,0	30,0
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>				
4.1	Детские дошкольные учреждения –всего	мест	48	258	378
4.2	Общеобразовательные школы - всего	уч-ся	250	580	910
4.3	Учреждения начального и среднего профессионального образования	-"-	-	-	-
4.4	Высшие учебные заведения	-"-	-	-	-
4.5.	Больницы	коек	25	25	25
4.6.	Поликлиники	посещ.в см.	-	-	-
4.7.	Предприятия розничной торговли - всего	м <sup>2</sup> торг. площади	650	2200	2200
4.8.	Предприятия общественного питания – всего	пос. мест	10	300	300
4.9	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	-	30	30
4.10	Учреждения культуры и искусства	мест	350	570	570
4.11	Физкультурно-спортивные сооружения – всего	га, открытые плоскостные сооружения	0,6	5	5
4.12	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма -всего	территория, га	-	-	-
4.13	Учреждения социального обеспечения - всего	объект	-	-	-
4.14	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения	объект	1	2	2
4.15	Рыночный комплекс розничной торговли	м <sup>2</sup> торг. площади	-	225	225

## Оглавление

<b>ОГЛАВЛЕНИЕ.....</b>	<b>1</b>
<b>ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
Статья 1. Общие положения. ....	4
Статья 2. Полномочия Собраний депутатов Неклиновского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. ....	4
Статья 3. Полномочия Администрации Неклиновского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. ....	4
Статья 4. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Самбекского сельского поселения.....	5
Статья 5. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Неклиновского района....	5
Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	6
<b>ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ. ...</b>	<b>6</b>
Статья 7. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний. ....	6
Статья 8. Общие положения о планировке территории.....	6
Статья 9. Подготовка проектов планировки территории. ....	8
Статья 10. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов.....	9
Статья 11. Подготовка градостроительных планов земельных участков.....	9
<b>ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....</b>	<b>11</b>

Статья 12. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Самбекское сельское поселение».....	11
Статья 13. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования «Самбекского сельского поселения».....	14
Статья 14. Состав градостроительных регламентов.....	15
Статья 15. Порядок применения градостроительных регламентов и изменения видов разрешённого использования физическими и юридическими лицами.....	18
Статья 16. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.....	20
Статья 17. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.....	20
<b>ГЛАВА 4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>21</b>
Статья 18. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....	21
Статья 19. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....	21
<b>ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>22</b>
Статья 20. Градостроительный регламент зоны жилой застройки (Ж).....	22
Статья 21. Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки (ОЖ).....	28
Статья 22. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД).....	33
Статья 23. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).....	37
Статья 24. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК).....	41
Статья 25. Градостроительный регламент производственной зоны (ПЗ).....	45
Статья 26. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ).....	47
Статья 27. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1).....	50
Статья 28. Градостроительный регламент зоны дачного хозяйства и садоводства (СХ-2).....	51
Статья 29. Градостроительный регламент зоны парков (Р-1).....	52
Статья 30. Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (Р-2).....	55
Статья 31. Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (С-1).....	57
Статья 32. Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (С-2).....	58
Статья 33. Градостроительный регламент зоны размещения отходов производства и потребления (С-3).....	60
Статья 34. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых территорий и объектов (ООТ).....	61
Статья 35. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых территорий общественно-рекреационного значения (ООТОР).....	62



Статья 36. Градостроительный регламент охранной зоны объектов культурного наследия регионального значения (ОЗР). .....	64
Статья 37. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (РЗ). .....	67
Статья 38. Градостроительный регламент зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения (ОПЛ). .....	69
Статья 39. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства. ....	71
Статья 40. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. ....	73
Статья 41. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. ....	76
Статья 42. Многофункциональный объект капитального строительства. ....	77
<b>ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.</b> .....	<b>78</b>
Статья 43. Порядок устройства ограждений земельных участков. ....	78
Статья 44. Действие Правил по отношению к генеральному плану населенного пункта. ....	79
Статья 45. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения. ....	79
Статья 46. Внесение изменений в Правила. ....	80
Статья 47. Ответственность за нарушение Правил. ....	80

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

### **Статья 1. Общие положения.**

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

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

### **Статья 2. Полномочия Собраний депутатов Неклиновского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.**

К полномочиям Собрания депутатов Неклиновского района (далее – Собрания) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

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

### **Статья 3. Полномочия Администрации Неклиновского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.**

К полномочиям Администрации Неклиновского района (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 4) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 5) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 6) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Собрания.

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

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

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

1) разработка проекта правил землепользования и застройки муниципального образования "Самбекское сельское поселение";

2) рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;

3) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) подготовка рекомендаций об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

6) рассмотрение иных вопросов градостроительной деятельности, отнесенных федеральным или областным законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается постановлением Администрации Неклиновского района.

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

## **Статья 5. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Неклиновского района.**

1. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Неклиновского района (далее – Архитектурно-градостроительная Комиссия) является консультативным, постоянно действующим органом при Администрации.

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

3. Архитектурно-градостроительная Комиссия в своей деятельности руководствуется Положением, утверждаемым нормативным актом Администрации Неклиновского района.

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

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

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2. Администрация предоставляет физическим и юридическим лицам выписки из настоящих Правил, а также необходимые копии, в том числе копии картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

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

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

1. Порядок Проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Самбекское сельское поселение» регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.
2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.
3. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.
4. Жители поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.
5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки:
  - рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территорий и проекты межевания территорий;
  - вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
6. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

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

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории: проектов планировки; проектов межевания; градостроительных планов земельных участков.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана сельского, настоящих Правил.
3. На основе материалов по обоснованию генерального плана всем кварталам застроенной территории населенного пункта присваиваются индивидуальные номера (экспликация). Все кварталы объединяются в подзону с однородной (с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками) сложившейся застройки. Для группы кварталов или каждого квартала отдельно подготавливаются проекты планировки. Для территории одного квартала может быть подготовлен только один проект планировки.
4. Всем проектируемым кварталам застройки присваиваются индивидуальные номера (экспликация). Все кварталы объединяются в подзону с однородной (с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками) сложившейся застройки. Для группы кварталов или каждого квартала отдельно подготавливаются проекты планировки. Для территории одного квартала может быть подготовлен только один проект планировки. Границы проекта планировки определяются постановлением Администрации поселения о подготовке проекта планировки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе:

- разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;
- объединяют несколько земельных участков в один;
- изменяют общую границу нескольких земельных участков.

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

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

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

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

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

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

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

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, определенных главой 5 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

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

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

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

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

- б) границы застроенных и незастроенных земельных участков;

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

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

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

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

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

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

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

- 1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;
- 2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);
- 3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);
- 4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;
- 5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;
- 6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
- 7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
- 8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях

максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с настоящим Кодексом размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 настоящего Кодекса.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.



9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

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

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

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

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

2) **ОЖ** Зона многофункциональной застройки. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке объектами общественно-делового, социального, культурно-бытового назначения и жилой застройки, а также сопутствующими видами использования.

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

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

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

6) **ПЗ** Производственная зона. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо

подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами с размером санитарно-защитной зоны 50м и более.

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

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

9) **СХ-2** Зона дачного хозяйства и садоводства. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях занятых, либо подлежащих занятию объектами, предназначенными для ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства

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

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

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

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

14) **ООТ** - Зона размещения особо охраняемых территорий. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения объектов историко-культурного назначения.

15) **ООТОР** - Зона особо охраняемых территорий общественно-рекреационного назначения. Выделена для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, имеющих особое природоохранное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, и иное особо ценное значение.

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на

участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

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

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

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

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

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

7. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

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

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

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

- 8) 2-ой пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- 9) 3-ий пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- 10) придорожная полоса автомобильной дороги регионального значения;
- 11) зоны ограничения застройки от передающих радиотехнических объектов;
- 12) зоны нахождения месторождений общераспространённых полезных ископаемых;
- 13) зона объектов культурного наследия (памятники истории и культуры);
- 14) зона объектов археологического наследия.

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

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

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

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

- 1) Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
- 2) 2. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливаются для всей территории сельского поселения.
- 3) Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
- 4) Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.
- 5) Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:
  - 1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

- б) Виды разрешённого использования в составе градостроительного регламента приводятся в табличной форме. Первый слева столбец таблицы представляет собой перечень видов разрешённого использования земельных участков. Второй слева столбец представляет собой перечень состава разрешённого вида использования земельных участков, детализирующий вид использования, приведённый в левом столбце. Третий слева столбец таблицы содержит перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства, располагаемых на земельных участках, описанных в первых двух столбцах. Каждый вид разрешённого использования объекта капитального строительства применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вид использования. Четвёртый слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков. Каждый вид разрешённого использования земельного участка применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке второго столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования. Пятый слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства. Каждый вид разрешённого использования объектов капитального строительства применяется только с тем видом разрешённого использования объекта капитального строительства, который указан в ячейке третьего столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования объекта капитального строительства.
- 7) Виды разрешённого использования применяются с учётом положений статьи 40 настоящих Правил. Любой вид разрешённого использования объектов капитального строительства может быть использован на одном земельном участке неограниченное число раз.
- 8) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.
- 9) Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству сельской среды (в т.ч. порядку

установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).

10) Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

11) В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

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

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

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

4) Высота здания – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли. Светопрозрачные ограждения, балюстрады, аттики, шпили, флюгеры, флагштоки, наружные металлические лестницы для перехода с одной части кровли на другую, оголовки воздухопроводов, вентиляционных труб, дымоходов, телевизионные антенны, другие устройства для приёма и передачи сигналов связи и телевидения при определении высоты зданий и сооружений в расчёт не берутся. При наличии на крыше сооружений машинных отделений лифтов, крышных котельных, будок выходов на кровлю и прочих сооружений инженерного обеспечения объекта капитального строительства их высота учитывается только в случае, если такие сооружения отстоят от крайней стены здания не более чем на 3 метра в плане. При этом высота указанных сооружений от кровли до верха несущих конструкций не должна превышать 3 метра, в противном случае их высота учитывается при определении общей высоты здания, сооружения. При наличии на крыше соляриев, азариев высота их конструкций не учитывается в общей высоте здания, сооружения при условии, что их собственная высота от кровли до верха конструкций не превышает 3 метра. При наличии на крыше здания, сооружения остеклённых галерей, этажей, веранд и т.п. сооружений их высота включается в общую высоту здания, сооружения. При наличии на крыше здания, сооружения световых фонарей, предназначенных для освещения тёмных помещений внутри здания, их высота не учитывается в общей высоте здания, сооружения, если она не превышает 2 метра от поверхности кровли до верхней отметки светового фонаря и если световой фонарь отстоит от крайней стены здания не менее чем на 3 метра в плане.

5) Высота ограждения - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на

тридцать процентов. Если действующим законодательством устанавливаются иные значения высоты ограждения земельного участка, отличные от указанных в градостроительном регламенте, применяются значения, установленные действующим законодательством.

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

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

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

13. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 5 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

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

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

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на

данном участке вида использования, отнесённого к соответствующим основным или условно разрешённым.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) выполнения требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;
- 2) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с порядком, предусмотренным нормативными правовыми актами Администрации.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Карты градостроительного зонирования состоят:

- 1) карты границ территориальных зон с. Самбек;
- 2) карты границ зон с особыми условиями использования территории с. Самбек;
- 3) карты границ территориальных зон х. Курлацкий, х. Некрасовка, х. Сужено;
- 4) карты границ зон с особыми условиями использования территории х. Курлацкий, х. Некрасовка, х. Сужено.

Карты градостроительного зонирования приведены в приложениях 1,2 ,3 и 4 к настоящим Правилам.

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

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

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

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

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется Комиссией.

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

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

### **Статья 20. Градостроительный регламент зоны жилой застройки (Ж).**

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
-----	---	--	---

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные (до 3 этажей) жилые дома квартирного типа	Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд
2.3	Блокированная жилая застройка	Блокированные малоэтажные жилые дома (до 3 этажей) с приусадебным участком	Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, строения для КРС до 5 голов, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, гостевые дома, стационарные уличные печи, барбекю, мангалы, коптильни, фонтаны.
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	Хозяйственные постройки, строения для содержания домашних животных и птицы
2.2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома Хозяйственные постройки. Строения для содержания домашних животных и птицы	Хозяйственные постройки, строения для содержания домашних животных и птицы
1.5*	Садоводство	Хозяйственные постройки, предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	Хозяйственные постройки, предназначенные для хранения садового инвентаря
2.7.1	Объекты гаражного назначения	Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта	Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря.
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты мелкого бытового ремонта Мастерские по ремонту бытовой техники	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
		Парикмахерские Химчистки, прачечные Приёмные пункты химчисток и прачечных Фотоателье, фотолаборатории Объекты по предоставлению услуг по прокату техники Бани, сауны, фитнес-центры	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы.
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостевые дома Гостиницы Мотели	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров. Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые.
3.8	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. Пожарные депо.	
3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг Отделения почтовой связи	
5.1	Спорт	Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
		области физической культуры и спорта	мастерские, лабораторные корпуса
3.6	Культурное развитие	Кинотеатры	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта.
		Культурно-досуговые центры	
		Народные музеи с производством изделий народного творчества	Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта,
		Клубы	производственные мастерские
		Библиотеки	при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.	
3.5.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.	
		Дошкольные образовательные учреждения.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, в т.ч. с
		Общеобразовательные школы.	мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные площадки, бассейны	Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса

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

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания	Хозяйственные постройки.
		Объекты общественного питания вместимостью не более 30 мест.	Не устанавливается
4.3	Рынки	Крытые розничные рынки.	Объекты розничной торговли. Объекты общественного питания. Хозяйственные

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
			постройки. Гаражи служебного автотранспорта. Сооружения для погрузки и разгрузки автотранспорта (рампы)
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Автомойки Мастерские по ремонту автомобилей	
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.
5.2.1	Туристическое обслуживание	Мотели, туристические базы, базы отдыха вместимостью не более 50 мест. Отдельно стоящие здания для проживания отдыхающих. Административные и административно-бытовые корпуса туристических баз, мотелей, баз отдыха	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые.
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
3.10	Ветеринарное обслуживание	Ветеринарные лечебницы	
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских	Хозяйственные постройки, гаражи служебного

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
		организаций без производственной базы	автотранспорта, лабораторные корпуса
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Амбулаторно-поликлинические учреждения. Учреждения охраны материнства и детства. Аптечные учреждения. Медицинские кабинеты. Диспансеры.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги.
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Больничные учреждения (за исключением инфекционных, психиатрических и туберкулёзных больниц и лепрозориев). Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.	
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Учреждения здравоохранения особого типа (кроме патолого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы). Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций)).	
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для проживания и трудовой деятельности монашествующих. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения.

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
			не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов.
4.5	Банковская и страховая деятельность	Отделения банков.	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта.
4.1	Деловое управление	Офисы.	
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	Парковые павильоны.	Не устанавливается

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	3500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, личного подсобного хозяйства); для других видов разрешенного использования – не нормируется
минимальная	300 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, личного подсобного хозяйства); для других видов разрешенного использования – не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
<b>Высота зданий:</b>	
максимальная	14 метров
минимальная	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	70%
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,



	сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3 м
отступ застройки от красной линии	жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м; расстояние от хозяйственных построек до красных улиц и проездов должно быть не менее 5 м
максимальная высота ограждений	между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования - 1,8 метров
В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц	
Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: - от индивидуального жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м; - от стволов высокорослых деревьев - 4 м; - от стволов среднерослых деревьев - 2 м; - от кустарника - 1 м;	
При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.	
Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.	

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## Статья 21. Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки (ОЖ).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
2.0	Жилая застройка	Общежития	Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, строения для КРС до 5 голов, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажные многоквартирные дома	
2.6	Многоэтажная жилая	Многоэтажные	

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
	застройка (высотная застройка)	многоквартирные дома	<p>деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, гостевые дома, стационарные уличные печи, барбекю, мангалы, коптильни, фонтаны.</p> <p>Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд; размещение наземных открытых автостоянок при зданиях; размещение объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).</p>
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли	Хозяйственные постройки,
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания	сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты мелкого бытового ремонта	
		Приёмные пункты химчисток и прачечных	
		Фотоателье, фотолаборатории	
		Парикмахерские	
		Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	
		Бани, сауны, фитнес-центры	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). Бассейны

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
			крытые, отдельно стоящие спортивные залы.
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны.
3.5.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Дошкольные образовательные учреждения.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
		Общеобразовательные школы.	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
		Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования	
		Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.	
		Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги.
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).	
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Амбулаторно-поликлинические учреждения.	
		Учреждения охраны материнства и детства.	
		Аптечные учреждения.	

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
		Медицинские кабинеты.	
3.8	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.	
3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	
5.1	Спорт	Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
3.6	Культурное развитие	Кинотеатры Культурно-досуговые центры Дворцы и дома культуры Музеи Клубы Библиотеки Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
4.1	Деловое управление	Офисы	
4.5	Банковская и страховая деятельность	Банки	
3.1	Коммунальное обслуживание	Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
7.2	Автомобильный транспорт	Автовокзалы и автостанции	Размещение гаражей для служебного транспорта

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

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов.
4.3	Рынки	Розничные рынки	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
2.7.1	Объекты гаражного назначения	Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта	Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря.
4.9	Обслуживание автотранспорта		
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	Скверы	Размещение временных летних предприятий общественного питания вместимостью не более 30 мест

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	1500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки); для других видов разрешенного использования – не нормируется
минимальная	600 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки); для других видов разрешенного использования – не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
<b>Высота зданий:</b>	
максимальная	14 метров

минимальная	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	70%
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3 м
отступ застройки от красной линии	жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м; расстояние от хозяйственных построек до красных улиц и проездов должно быть не менее 5 м
максимальная высота ограждений	между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования - 1,8 метров
При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.	
Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.	

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## Статья 22. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания	
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты мелкого бытового ремонта	
		Приёмные пункты химчисток и прачечных	
		Фотоателье, фотолаборатории	
		Бани, сауны, фитнес-центры	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
			Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы.
		Парикмахерские	Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).
		Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны.
3.5.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
		Дошкольные образовательные учреждения.	
		Общеобразовательные школы.	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
		Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны	
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Амбулаторно-поликлинические учреждения.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги.
		Аптечные учреждения.	
		Медицинские кабинеты.	
		Учреждения охраны материнства и детства.	
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.	
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций)).	

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
3.8	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.	
3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг	
		Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	
5.1	Спорт	Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны	
		Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта	
3.6	Культурное развитие	Кинотеатры	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Культурно-досуговые центры	
		Дворцы и дома культуры	
		Музеи	
		Клубы	
		Библиотеки	
		Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
4.1	Деловое управление	Офисы	
4.5	Банковская и страховая деятельность	Банки	
3.1	Коммунальное обслуживание	Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
7.2	Автомобильный транспорт	Автовокзалы и автостанции	

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



Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов.
4.3	Рынки	Розничные рынки	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
4.9	Обслуживание автотранспорта	Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта	Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря.
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	Скверы	Размещение временных летних предприятий общественного питания вместимостью не более 30 мест
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется

<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Высота зданий:</b>	
максимальная	15 метров
минимальная	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3 м
отступ застройки от красной линии	здание, строение, сооружение должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м; расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
максимальная высота ограждений	между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования - 1,8 метров
При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.	
Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.	

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## **Статья 23. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).**

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
3.5.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Дошкольные образовательные учреждения.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса. Культовые объекты.
		Общеобразовательные школы.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
		Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
		Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Лечебно-профилактические учреждения	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги. Культовые объекты
		Учреждения здравоохранения особого тип.	
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.	
		Аптечные учреждения.	
		Медицинские кабинеты	
3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг	Не устанавливается
		Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
5.1	Спорт	Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
		Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта	
3.6	Культурное развитие	Культурные центры	
		Дворцы и дома культуры	
		Музеи	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта,
		Народные музеи с производством изделий народного творчества	производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Выставочные залы	
		Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.	
		Клубы	
		Библиотеки	
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов.

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

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3 м
отступ застройки от красной линии	здание, строение, сооружение должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м; расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5

	М.
При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.	
Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.	

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## Статья 24. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
6.1.	Недропользование	Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100м.	Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, пожарные депо, гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта.
6.2.	Тяжелая промышленность		
6.2.1	Атомобилестроительная промышленность		
6.3.	Легкая промышленность		
6.3.1	Фармацевтическая промышленность		
6.4.	Пищевая промышленность		
6.5.	Нефтехимическая промышленность		
6.6.	Строительная промышленность		
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность		
3.1	Коммунальное обслуживание		
6.9	Склады	Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100м.	

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
		Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров с организацией оптовой и розничной торговли с размером санитарно-защитной зоны не более 100м.	
7.2	Автомобильный транспорт	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта	
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции	Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей.
Автомойки			
Ремонтные мастерские			
Мастерские по ремонту автомобилей			
Станции технического обслуживания автомобилей			
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
Объекты оптовой торговли			
Автосалоны			
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания	
Столовые при производственных и коммунальных предприятиях			
4.3	Рынки	Розничные рынки	
Оптовые рынки			
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты бытового ремонта.	
Ремонтные мастерские			
Химчистки, прачечные			

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
		Фотоателье, фотолаборатории	Не устанавливается
		Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей, ремонтные мастерские.
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций производственной базой с размером санитарно-защитной зоны не более 100м.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Учреждения здравоохранения особого типа.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.	
		Медпункты на предприятиях	
		Аптечные учреждения	
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Профилактории	
3.10	Ветеринарное обслуживание	Ветеринарные лечебницы	
3.2	Социальное обслуживание	Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	Не устанавливается
3.6	Культурное развитие	Выставочные залы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
		Кинотеатры	
		Культурно-досуговые центры	
3.8	Общественное управление	Объекты для размещения органов управления	



Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. Пожарные депо.	
4.5	Банковская и страховая деятельность	Отделения банков.	
4.1	Деловое управление	Офисы.	

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

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 50 м.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется

минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1 м

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## Статья 25. Градостроительный регламент производственной зоны (ПЗ).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
6.1.	Недропользование	Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более	Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, пожарные депо, гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта.
6.2.	Тяжелая промышленность		
6.2.1	Атомобилестроительная промышленность		
6.3.	Легкая промышленность		
6.3.1	Фармацевтическая промышленность		
6.4.	Пищевая промышленность		
6.5.	Нефтехимическая промышленность		
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность		
6.9	Склады	Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более	
		Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров, в том числе с организацией оптовой и розничной торговли с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более	

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
7.2	Автомобильный транспорт	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта	
4.4	Магазины	Объекты оптовой торговли	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
4.3	Рынки	Объекты оптовой торговли	
4.6	Общественное питание	Столовые при производственных и коммунальных предприятиях	
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Автомойки Ремонтные мастерские Мастерские по ремонту автомобилей Станции технического обслуживания автомобилей Автозаправочные станции	Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей.
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей, ремонтные мастерские.
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций производственной базой размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. Пожарные депо.	
4.1	Деловое управление	Офисы.	

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

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
-----	---	--	--

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1 м

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## Статья 26. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
6.7	Энергетика	Объекты инженерной инфраструктуры	Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры
6.8	Связь		
7.5	Трубопроводный транспорт		
3.1	Коммунальное обслуживание		
7.1	Железнодорожный транспорт	Железнодорожные вокзалы.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного складские постройки.
		Павильоны для обслуживания пассажиров.	
		Административно-бытовые корпуса железнодорожных станций	
		Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железнодорожного транспорта	Хозяйственные постройки, гаражи служебного складские постройки
6.9	Склады	Склады	
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции	
7.2	Автомобильный транспорт	Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего автомобильного транспорта	
		Автобусные вокзалы.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного складские постройки.
		Павильоны для обслуживания пассажиров.	
		Административно-бытовые корпуса автобусных вокзалов.	Объекты капитального строительства,

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 50.	технологически связанные с эксплуатацией железнодорожных и автобусных вокзалов
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли с торговой площадью не более 100 кв.м.	

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

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется

минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## **Статья 27. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1).**

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
1.0	Сельскохозяйственное использование (Ведение сельского хозяйства с кодами 1.1-1.18, соответствии классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014г. №540)	Здания и сооружения, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	Иные объекты, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции Хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>
------------------------------------

максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1 м

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## **Статья 28. Градостроительный регламент зоны дачного хозяйства и садоводства (СХ-2).**

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
13.2	Ведение садоводства	Садовые дома; Дачные дома, подлежащие разделу на квартиры; Хозяйственные строения и сооружения	Хозяйственные постройки, гаражи, строения для домашних животных и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для
13.3	Ведение дачного хозяйства	Садовые дома; Дачные дома; Жилые дачные дома (не предназначенные для раздела на квартиры, пригодные для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты летние кухни



2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-2 не устанавливаются.
3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1 м

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## Статья 29. Градостроительный регламент зоны парков (Р-1).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
5.2.1	Туристическое обслуживание	Объекты для размещения служб наблюдения, спасения, медицинской помощи.	Размещение пляжных сооружений из лёгких конструкций и временных пляжных сооружений.
		Кемпинги	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодезем),
5.2	Природно-познавательный туризм	Палаточные туристско-оздоровительные лагеря	

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
			летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров, стояночные места для автомобилей; пневмотир; стационарные уличные печи, барбекю, мангалы, коптильни; мини-кафе, водные и буксируемые аттракционы; фонтаны; легкосъёмные гостевые домики, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.
3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Аптечные учреждения. Пункты оказания первой медицинской помощи	
5.1	Спорт	Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны	
3.6	Культурное развитие	Кинотеатры	Танцевальные площадки. Открытые и закрытые бассейны.
		Культурно-досуговые центры	
		Концертные залы	
		Выставочные залы	
		Клубы	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Парковые павильоны. Здания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.).	Площадки для установки аттракционов.
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест	
4.8	Развлечения	Аквапарки.	
		Развлекательные павильоны	
		Танцевальные залы.	

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка.	Не устанавливается
9.1	Охрана природных территорий	Земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (парки, городские сады)	Не устанавливается
		Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе скверами, парками, садами	Не устанавливается

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-1.

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка:	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется

<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Высота зданий:</b>	
максимальная	10 метров
минимальная	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м
максимальная высота ограждений	между земельными участками и территориями общего пользования - 1,8 метров
процент озеленения	25% (для всех видов объектов капитального строительства без учёта территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов)

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## **Статья 30. Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (Р-2).**

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
		корпуса, спортивные площадки, бассейны	
		Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.	
5.1	Спорт	Спортивные корпуса и спортивные площадки при образовательных учреждениях, бассейны.	
		Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны	
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Здания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.).	
3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Пункты оказания первой медицинской помощи.	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка.	

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-2.

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники,

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
			прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

### Статья 31. Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (С-1).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства

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

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-1.

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Площадь земельного участка:**

максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## **Статья 32. Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (С-2).**

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции.	Хозяйственные постройки
6.8	Связь	Объекты инженерной инфраструктуры.	Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры
7.5	Трубопроводный транспорт		
3.1	Коммунальное обслуживание		
6.10	Обеспечение космической деятельности	Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности	Не устанавливается
1.17	Питомники	Здания и сооружения питомников декоративного	Не устанавливается



Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
		озеленения	

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-2.

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	

минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м
---	--

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

### Статья 33. Градостроительный регламент зоны размещения отходов производства и потребления (С-3).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
12.2	Специальная деятельность	Мусороперерабатывающие заводы	Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной и транспортной инфраструктур
		Земельные участки, предназначенные для размещения полигонов ТБО	Не устанавливается

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-3 не устанавливаются.

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	

минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м
---	--

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 39 настоящих Правил.

## Статья 34. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых территорий и объектов (ООТ).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
9.3	Историко-культурная деятельность	Монументы, памятники, обелиски, здания и сооружения музейного комплекса	Инженерные сети, проезды, тротуары, площади, технические постройки
9.1	Охрана природных территорий	Земельные участки, имеющие природоохранное значение	Не устанавливается

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

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий,

	строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м
--	---

### Статья 35. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых территорий общественно-рекреационного назначения (ООТОР).

1. Градостроительный регламент данной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, имеющих особое природоохранное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, и иное особо ценное значение.
- 2.
3. 1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
3.6	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	Хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;  благоустройство территории с установкой малых архитектурных форм с использованием в покрытии пешеходных площадок традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов ( часовни)	размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой,  создание и уход за парками, садами и	установка информационных стендов и адресных указателей, высотой не более 2,0 метра, площадью информационного

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
		скверами	поля не более 1,5 кв. метра; устройство дорог и дорожек, наружного освещения, вызванных требованиями современного использования, но не нарушающих градостроительную среду объекта культурного наследия;
5.1	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)	устройство временных открытых парковок автотранспорта; установка временных построек, киосков, навесов; устройство остановок общественного транспорта;
9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	устройство сплошных ограждений
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм	

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
		благоустройства	

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

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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 количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории с учетом требований, установленных градостроительными регламентами в границах зон охраны объектов культурного наследия.

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством РФ, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, установленных для специальных зон. При этом при совпадении ограничений, относящиеся к одной и тому же параметру, более жесткие поглощают более мягкие.

### **Статья 36. Градостроительный регламент охранный зоны объектов культурного наследия регионального значения (ОЗР).**

1. В границах охранный зоны объекта культурного наследия регионального значения установлен следующий режим использования земель:

- запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
- обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;
- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

2. В границах охранной зоны объекта культурного наследия установлен следующий режим использования земель и градостроительный регламент:

№ п/п	Особые режимы использования земель	Требования к градостроительным регламентам
1	2	3
1	<p>Запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной объекта культурного наследия</p>	<p><i>запрещается:</i>  строительство объектов капитального строительства за исключением применения специальных мер, направленных на восстановление историко-градостроительной среды;   установка вышек сотовой связи и базовых станций</p>
2	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов</p>	<p><i>разрешается:</i>  хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;   благоустройство территории с установкой малых архитектурных форм с использованием в покрытии пешеходных площадок традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;   размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;   установка информационных стендов и адресных указателей, высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;   устройство дорог и дорожек, наружного освещения, вызванных требованиями современного использования, но не нарушающих градостроительную среду объекта культурного наследия;   устройство временных открытых парковок автотранспорта;</p> <p><i>запрещается:</i>  прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным</p>

№ п/п	Особые режимы использования земель	Требования к градостроительным регламентам
1	2	3
		<p>способом;</p> <p>установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек;</p> <p>установка временных построек, киосков, навесов;</p> <p>устройство остановок общественного транспорта;</p> <p>устройство сплошных ограждений</p>
3	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств	<p><i>разрешается:</i></p> <p>регулирование и санация зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия</p>
4	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении	<p><i>запрещается:</i></p> <p>размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;</p> <p>применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно - вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия</p>

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

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется



минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1 м

### **Статья 37. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (РЗ).**

1. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения установлен следующий режим использования земель:

- ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
- 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;
- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

2. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия установлен следующий режим использования земель и градостроительный регламент:

№ п/п	Особые режимы использования земель	Требования к градостроительным регламентам
1	2	3
1	Ограничение строительства, реконструкции, капитального ремонта, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений	<i>разрешается:</i> строительство объектов капитального строительства, обеспечивающих функциональное развитие мемориального комплекса; возведение объектов капитального строительства допустимо высотой не более 10,0 метров от планировочной отметки земли;  устройство дорог, дорожек и объектов наружного освещения;  устройство, реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры с производством земляных работ;

№ п/п	Особые режимы использования земель	Требования к градостроительным регламентам
1	2	3
		<p>благоустройство территории, реконструкция дорог и дорожного покрытия;</p> <p><i>запрещается:</i>  приложение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, выраженных чрезмерно активным силуэтом и использованием цветовых решений максимальной насыщенности</p>
2	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p><i>разрешается:</i>  размещение элементов информационного оформления (вывесок, стендов), относящихся к деятельности мемориального комплекса, а также размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление;  проведение агротехнических мероприятий по поддержанию зеленых насаждений;</p> <p><i>запрещается:</i>  размещение взрывопожароопасных объектов; применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно - вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия; строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду; гидрогеологической обстановки, чистоты воздушного бассейна</p>

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

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется

минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1 м

### **Статья 38. Градостроительный регламент зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения (ОПЛ).**

1. В границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения установлен следующий режим использования земель:

- запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);
- сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;
- сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта.

2. В границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия установлен следующий режим использования земель и градостроительный регламент:

№ п/п	Режим использования земель	Требования к градостроительным регламентам
1	2	3
1	Запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы,	<i>разрешается:</i> хозяйственная деятельность, не сопровождающаяся искажением ландшафта и нарушением характера и облика исторического природно-ландшафтного комплекса;  <i>запрещается:</i> строительство капитальных и временных зданий и сооружений, в том числе вышек сотовой связи; прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом;

№ п/п	Режим использования земель	Требования к градостроительным регламентам
1	2	3
	леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм)	устройство высоких (более 1,5 метра) сплошных ограждений, нарушающих ландшафт, основные видовые связи, трассы панорамного обзора объекта культурного наследия
2	Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта	<i>разрешается:</i> проведение агротехнических мероприятий по возделыванию полевых культур, сельскохозяйственные работы  <i>запрещается:</i> рубка леса, кроме санитарных рубок и рубок ухода, порча и изменение видового состава растительности
3	Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<i>разрешается:</i> проведение мероприятий, направленных на сохранение элементов историко-природного ландшафта, особенностей рельефа, защиту сельскохозяйственных угодий, склоновых территорий с применением естественных материалов и форм; сохранение и восстановление характерных параметров исторического ландшафта – характерного соотношения открытых и закрытых пространств, насаждений традиционных пород;  <i>запрещается:</i> проведение работ, способствующих искажению природного ландшафта, основных панорам и секторов обзора
4	Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта	<i>запрещается:</i> сжигание сухих листьев и травы, в том числе весенние палы, разведение костров вне специально отведенных для этого мест;  проведение строительных и других работ, которые могут способствовать развитию эрозии почвы;  проведение геологоразведочных изысканий, разработка полезных ископаемых, взрывные работы; загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

№ п/п	Режим использования земель	Требования к градостроительным регламентам
1	2	3
		размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; размещение полей ассенизации, полей фильтрации, размещение животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов; движение и стоянка транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие

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

3. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Площадь земельного участка:</b>	
максимальная	не нормируется
минимальная	не нормируется
<b>Размер земельного участка:</b>	
максимальный	не нормируется
минимальный	не нормируется
<b>Количество этажей:</b>	
максимальное	не нормируется
минимальное	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	не нормируется
минимальный:	не нормируется
<b>Иные показатели:</b>	
минимальный отступ от границ земельного участка	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1 м

### **Статья 39. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

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

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

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 20-38 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;

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

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

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

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 20 – 38 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте границ территориальных зон настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;

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

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

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

8. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются: виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами; разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

9. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются: виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации; разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

10. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются: виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации; разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

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

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

#### **Статья 40. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Для целей применения настоящих Правил установлены следующие определения некоторых видов использования объектов капитального строительства: Автосалон – здание, строение, сооружение, помещение или группа помещений, предназначенная для выставки (экспозиции), продажи, предпродажной подготовки и послепродажного технического обслуживания автомобиля, а также проведения вспомогательных операций (мойки, чистки и т.п.), требующих специального технологического оборудования. Автосалоны могут быть размещены в качестве объекта розничной торговли, если в них осуществляется продажа автомобилей с максимальной разрешённой массой не более 3,5 тонн, не производится техническое обслуживание, мойка автомобилей, а также другие операции с автомобилями, требующие специального технологического оборудования, производится хранение, экспозиция продаваемых автомобилей в количестве не более 10 единиц. Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором

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

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

Здания и помещения управления – здания и помещения, предназначенные для размещения органов государственного и муниципального управления, суда, прокуратуры и т.п. Индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Культовые здания и сооружения – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения, монастыри. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы. В качестве вспомогательного к данному виду использования могут устанавливаться жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, которые могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или пристроенными к культовым зданиям.

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

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

Машино-место – часть земельного участка, здания, сооружения, предназначенная для временной стоянки или постоянного хранения легкового автомобиля, имеющая конструктивное решение, позволяющее устанавливать автомобиль на твёрдое покрытие, нормативный отвод поверхностных вод, а в случаях, предусмотренных действующими нормативами и системы по



удалению и очистке загрязнённых стоков. Минимальный размер машино-места для легковых автомобилей установлен 2,5 м. в ширину и 5,5 метра в длину. Количество машино-мест для отдельных видов использования земельных участков принимается в соответствии с градостроительными регламентами, если иное не оговорено в региональных или местных нормативах градостроительного проектирования.

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

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

объекты розничной торговли (кроме специализированных магазинов москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных магазинов; складов при объектах торговли); офисы; аптеки; парикмахерские; предприятия бытового обслуживания населения (кроме предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества, прачечных, химчисток); медицинские кабинеты (кроме дермато-венерологических, психиатрических, инфекционных и фтизиатрических кабинетов врачебного приёма, рентгеновских кабинетов, помещений с лечебной или диагностической аппаратурой или установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, отделений (кабинетов) магнитно-резонансной томографии). Объекты розничной торговли – объекты капитального строительства, помещения, группы помещений в объектах капитального строительства, предназначенные для осуществления розничной торговли продовольственными и промышленными товарами в соответствии с действующими нормами.

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

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

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

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

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

В ремонтных мастерских не производится ремонт автомобилей.

Хозяйственный блок (хозблок) – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания индивидуального жилого дома и прилегающего к нему земельного участка и не предназначенное для проживания людей (в т.ч. и временного).

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

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

## **Статья 41. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков могут располагаться: земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

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

земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;

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

земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;

земельные участки для размещения общественных туалетов;

земельные участки для декоративного и защитного озеленения;

земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;

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

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

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

2. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования объектов капитального строительства могут располагаться: объекты инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты); объекты гражданской обороны; общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования земельных участков могут располагаться: размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых автостоянок (с учётом положений статьи 33 настоящих Правил); размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо); размещение площадок для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм).

4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования объектов капитального строительства могут располагаться: объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо); элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

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

## **Статья 42. Многофункциональный объект капитального строительства.**

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

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной статьёй 8 настоящих Правил.

3. В случае, если один из видов разрешённого использования, входящий в состав многофункционального объекта, подлежит рассмотрению на Архитектурно-градостроительном

совете, то рассмотрению на Архитектурно-градостроительном совете подлежит весь многофункциональный объект капитального строительства.

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

### **Статья 43. Порядок устройства ограждений земельных участков.**

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

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

3. Ограждения земельных участков со стороны проездов и улиц должны выполняться «прозрачными». Допускается по согласованию с Архитектурно-градостроительной комиссией выполнение ограждения глухим со стороны проездов и улиц при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественного освещения.

Устройство ограждений участков многоквартирных жилых домов подлежит обязательному согласованию с Архитектурно-градостроительной комиссией.

Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Архитектурно-градостроительной комиссией в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи. Максимально допустимая высота ограждения земельных участков со стороны улицы должна быть – 2,0 м.

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

- 1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;
- 2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);
- 3) графическое изображение цветового решения ограждения;
- 4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

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

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

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

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

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

- 1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;
- 2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

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

#### **Статья 44. Действие Правил по отношению к генеральному плану населенного пункта.**

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

#### **Статья 45. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Самбекского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.
2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.
3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.
4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями уполномоченного органа в области градостроительной деятельности, выданными до утверждения настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до принятия Правил землепользования и застройки.
5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие

Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 11 настоящих Правил;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 12 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

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

#### **Статья 46. Внесение изменений в Правила.**

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

#### **Статья 47. Ответственность за нарушение Правил.**

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