









## **Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменения.**

## **Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки на территории Ольгинского сельского поселения.**

### **Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки.**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ольгинское сельское поселение» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

Правила разработаны на основе схемы Генерального плана Ольгинского сельского поселения.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Ольгинского сельского поселения (далее – поселения) – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

### **Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**акт приемки** - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной

документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заилиения и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ - в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель; о принятии решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок; об изъятии, в том числе путем выкупа; о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд; о разработке проектной документации для строительства; выдачи разрешения на строительство; о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (см. приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011г. № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»);

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

**документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального;

**технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

**зеленые насаждения** - деревья, кустарники, цветники, газоны;

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

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

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

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**проектная документация** - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять

**строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;**

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

**строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, предусмотренных нормативными правовыми актами);

**реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи;

**блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**многоквартирный жилой дом** – здание, предназначенное для постоянного проживания людей, и состоящее из квартир, числом не менее двух, имеющих выход на улицу через общедомовые коммуникации, лифты, коридоры;

**гаражи** – здания, предназначенные для хранения и технического обслуживания автомобилей;

**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 увязанными с ними. Вместимость гостевых автостоянок всегда определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

**парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

**медицинские кабинеты** – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1 - Ж-4, Ц-1, Р-1 – Р-5 размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма;

**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;

**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, производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов;

**этажность здания** – число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.**

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

2. Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в местных средствах информации;
- размещение Правил в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с Правилами в администрации поселения.

#### **Статья 4. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом поселения и документацией по планировке территории.**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана поселения и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план поселения, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана поселения, настоящих Правил, Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ростовской области и не должна им противоречить.

#### **Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц органа местного самоуправления поселения в области землепользования и застройки.**

1. К полномочиям Собрания депутатов Ольгинского сельского поселения (далее – Собрание депутатов поселения) в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Главы Ольгинского сельского поселения (далее – Главы поселения) относятся:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- принятие решений о подготовке документации по планировке территории.

3. К полномочиям администрации Ольгинского сельского поселения (далее – администрация поселения) относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории;
- выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их капитальный ремонт;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

## **Статья 6. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.**

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению «О комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения», утвержденного постановлением Главы Ольгинского сельского поселения от 23.01.2009г. №11. Комиссия является консультативным органом при администрации поселения.

### **3. Комиссия:**

- организует проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения;
- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- готовит рекомендации Главе поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;
- готовит заключения и рекомендации по результатам публичных слушаний;
- осуществляет другие полномочия.

4. Состав Комиссии утверждается распоряжением администрации Ольгинского сельского поселения.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

## **Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

### **Статья 7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с Положением о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ольгинского сельского поселения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций Глава поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Постановление Главы поселение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

### **Статья 8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

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

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

3. Застройщик подаёт в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с Положением о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ольгинского сельского поселения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе поселения.

6. Глава в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

### **Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории<sup>1</sup>.**

#### **Статья 9. Общие положения о планировке территории.**

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки, как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания, как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков, как отдельных документов на основании заявлений заинтересованных лиц.

---

<sup>1</sup> Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения субъекта РФ.

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

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

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

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

г) другие границы;

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

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

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

## **Статья 10. Подготовка документации по планировке территории.**

1. Подготовка документации по планировке территории поселения осуществляется на основании генерального плана поселения, Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ростовской области и настоящих Правил.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления поселения, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке является решение администрации поселения.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ.

4. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения установлен постановлением Главы поселения от 18.03.2009г. №119.

5. Документация по планировке, решение о разработке которой принято по инициативе органов местного самоуправления, разрабатывается на конкурсной основе.

6. Решение Главы поселения о разработке документации подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения.

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

8. Служба или специалист администрации поселения, уполномоченные в области архитектуры и градостроительства, осуществляют проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом и заданием на разработку. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки служба или специалист администрации поселения, уполномоченные в области архитектуры или градостроительства, принимают решение о направлении документации по планировке Главе поселения или об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

9. Глава поселения принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, установленном решением Собрания депутатов поселения от 15.08.2009г. № 37.

10. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются в установленном порядке:

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

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

11. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

## **Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

### **Статья 11. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения.**

1. Порядок проведения публичных слушаний в поселении регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования и решениями Собрания депутатов поселения.

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

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

4. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

- проекты правил землепользования и застройки поселения, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы, связанные с внесением изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки поселения;

- вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ольгинского сельского поселения Аксайского района», утвержденного постановлением Главы Ольгинского сельского поселения от 15.08.2009г. №37.

## **Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.**

### **Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.**

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Ростовской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

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

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

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

3. Глава поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

4. Основаниями для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану поселения, схеме территориального планирования района, возникшее в результате внесения в

Генеральный план или схему территориального планирования района изменений;

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

5. Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ростовской области и Уставом муниципального образования при внесении непринципиальных изменений.

## **Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.**

### **Статья 13. Застройщики. Заказчики.**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

2. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед администрацией поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

4. Заказчики:

- привлекают на основании договора лицо (лица), осуществляющее подготовку проектной документации;
- составляют задание на подготовку проектной документации;
- утверждают проектную документацию;
- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

## **Статья 14. Проектная документация.**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3, 3<sup>1</sup> статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

## **Статья 15. Разрешение на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.**

1. Разрешение на строительство выдает администрация поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, значения субъекта РФ, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

2. Выдача разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с Порядком подготовки и выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в

эксплуатацию на территории Ольгинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, утвержденным постановлением Главы Ольгинского сельского поселения от 23.01.2009г. №13.

## **Статья 16. Ограждение земельных участков, благоустройство и озеленение территорий.**

### **16.1. Порядок устройства ограждений земельных участков.**

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

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям пункта 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с администрацией поселения в соответствии с требованиями пунктов 5-8 настоящей статьи.

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

1) схему установки ограждения на участке (сituационный план), на которой 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 администрацию поселения заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Администрация поселения 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. Администрация поселения в течение десяти дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии этого эскиза требованиям пункта 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения администрацией поселения осуществляется без взимания платы.

9. В случае, если проект ограждения земельного участка входит в состав проектной документации объекта капитального строительства (комплекса таких объектов), которая подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьёй 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проведение в отношении его действий, указанных в частях 5-8 настоящей статьи, не требуется.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

- 1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;
- 2) ограждения, отделяющие земельный участок от территории общего пользования, должны быть эстетически привлекательными;
- 3) ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть единообразным с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала и иметь высоту не более 1,8 м.

Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

## **16.2. Благоустройство.**

1. Благоустройство материально-пространственной среды населенных пунктов включает в себя:

- 1) вертикальную планировку и организацию рельефа;
- 2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- 3) устройство уличного освещения;
- 4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
- 5) озеленение.

2. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

3. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

4. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

5. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению

уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

6. Все территории поселков должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

7. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем бровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или кованого металла бровень с мощением.

8. Бордюры, отделяющие тротуар от проезжей части и выступающие над поверхностью тротуара, должны укладываться с разрывами в 1 см для беспрепятственного стока воды с тротуара.

9. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

- 1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- 2) экологически опасные материалы;
- 3) полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

10. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

### **16.3. Озеленение территорий земельных участков.**

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства и не используются (не предназначены для использования), не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке..

Структура озелененных территорий поселков - система парков, скверов, бульваров, набережных, предназначенных для организации отдыха и досуга населения.

2. Озелененная территория может быть оборудована следующими объектами:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

3. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляют подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа архитектуры и градостроительства и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Ольгинского сельского поселения.

4. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон приведена ниже в таблице.

**Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

<b>№ п/п</b>	<b>Вид использования</b>	<b>Минимальная площадь озелененных территорий</b>
1	Многоквартирные жилые дома*	23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га

3	Парки	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га
4	Комплексы аттракционов, аквапарков	0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10% - при площади от 1 до 5 га; 20% - при площади от 5 до 20 га; 30% - при площади свыше 20 га
5	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
6	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	50% территории земельного участка
7	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
8	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта	15% территории земельного участка
9	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	Не устанавливаются

\* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

### **Статья 17. Положение, относящееся к ранее возникшим правам.**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты Аксайского района и Ольгинского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, 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;

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;

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

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

### **Статья 18. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, 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 (статья 18 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид (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, не соответствующие 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 заменен на иной несоответствующий вид использования.

**Статья 19. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями.**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, определяется:

1) градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на картах градостроительного зонирования, 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.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 18 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10.01.2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

- Федеральный закон от 30.03.1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006г. N 74-ФЗ;

- Федеральный закон от 14.03.1995 года № 33-ФЗ "Об особых охраняемых природных территориях";

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1./2.1.1.-2361-08 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

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

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1./2.1.1.-2361-08 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

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

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования в соответствии с Водным кодексом РФ;

- разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченными государственными органами на основании порядка, определенного соответствующими нормативными актами РФ.

6. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости на приаэродромных территориях установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997г. № 60-ФЗ;

- Федеральные Правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138.

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды), устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения).

## **Статья 20. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия.**

1. На картах градостроительного зонирования территории поселения обозначены границы памятников археологического наследия. Режим использования объектов культурного наследия должен осуществляться в соответствии с федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

## **Статья 21. Режим хозяйственной деятельности в зонах периодического затопления и подтопления паводками. Мероприятия для защиты от подтопления.**

Территория Ольгинского сельского поселения находится в зоне фактического затопления поймы реки Дон на участке ниже Цимлянского гидроузла и принята как зона особого режима хозяйственной деятельности. В указанной зоне:

### **1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- проведение авиационно-химических работ;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, мест захоронения навоза, свалок промышленных и бытовых отходов;
- устройство взлетно-посадочных полос для ведения авиационно - химических работ;
- вырубка лесов, кроме рубок ухода, санитарных и лесовосстановительных работ;
- строительство стационарных стоянок, автозаправочных станций, моек автотранспорта;
- строительство новых и расширение действующих объектов производственного назначения;
- использование навозных сточных вод на удобрение.

2. Допускается при согласовании условий с органами Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ, Госсанэпиднадзора, Комитета РФ по водному хозяйству с предупреждением о возможном ущербе при прохождении паводков повышенной водности:

- проведение работ по замыву пойменных озер и стариц, добыча местных строительных материалов и полезных ископаемых;
- строительство или ликвидация автомобильных дорог, дамб обвалования, переездов через водоток;
- строительство объектов жилья, социальной сферы, садоводческих товариществ;
- применение на отдельных участках ядохимикатов при борьбе с

вредителями, болезнями растений и сорняками;

- устройство на не затапливаемых территориях сезонных автотракторных стоянок, передвижных мастерских по ремонту и заправке техники с обустройством их, предотвращающим попадание загрязненных вод и нефтепродуктов на прилегающую территорию;

- строительство новых и реконструкция существующих орошаемых массивов;

- передача территорий в пользование крестьянским (фермерским) и другим хозяйствам для осуществления организационно - хозяйственных мероприятий по улучшению земель, строительства временных навесов и баз для сезонного содержания скота и инвентаря: сенокошения, пастьба скота, посев, уборка кормовых и овощных культур.

3. Режим хозяйственной деятельности в водоохранной зоне и прибрежных полосах реки Дон устанавливается в соответствии с действующим положением о водоохранных зонах (полосах) рек, озер и водохранилищ в РФ.

### **Мероприятия для защиты от подтопления.**

1. При необходимости инженерной защиты от подтопления следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и/или устранения отрицательных воздействий подтопления в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85.

2. Защита от подтопления должна включать:

- локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;

- водоотведение (в том числе переспуск шахтных вод из затапливаемых шахт, вызывающих подтопление территорий, в горные выработки соседних шахт);

- утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;

- систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

3. Локальная система инженерной защиты должна быть направлена на защиту отдельных зданий и сооружений. Она включает дренажи, противофильтрационные завесы и экраны.

Территориальная система должна обеспечивать общую защиту застроенной территории (участка). Она включает перехватывающие дренажи, противофильтрационные завесы, вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дrenирования, дождевую канализацию и регулирование режима водных объектов.

4. Система инженерной защиты от подтопления является территориально единой, объединяющей все локальные системы отдельных участков и объектов. При этом она должна быть увязана с генеральными планами, территориальными комплексными схемами градостроительного планирования развития территорий Ростовской области.

5. В качестве основных средств инженерной защиты от затопления следует предусматривать:

- обвалование территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
- искусственное повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;
- аккумуляцию, регулирование, отвод поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.
- сооружения инженерной защиты, в том числе: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции.

В состав проекта инженерной защиты территории следует включать организационно-технические мероприятия, предусматривающие пропуск весенних половодий и дождевых паводков.

Инженерная защита осваиваемых территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий.

6. При устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств, мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85.

Выбор сооружений инженерной защиты должен производиться на основании технико-экономических расчетов.

7. Необходимость защиты территорий пойм рек от естественных затоплений определяется потребностью и степенью использования отдельных участков этих территорий под городскую, промышленную застройку, сельскохозяйственные угодья, а также месторождения полезных ископаемых.

8. Границы территорий техногенного затопления следует определять при разработке проектов водохозяйственных объектов различного назначения и систем отвода отработанных и сточных вод от промышленных предприятий, сельскохозяйственных земель и горных выработок

Правила землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения, Аксайского района, Ростовской области.  
месторождений полезных ископаемых.

## **Статья 22. Ответственность за нарушение настоящих Правил.**

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

## **Раздел 2. Карта градостроительного зонирования.**

### **Статья 23. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.**

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

2. Карты градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения приведены в приложениях 1-3.

### **Статья 24. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.**

1. Карта градостроительного зонирования должна своевременно отображать внесенные в установленном порядке изменения в границы зон с особыми условиями использования территории.

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территории лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории.

3. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется администрация сельского поселения.

## **Раздел 3. Градостроительные регламенты.**

### **Статья 25. Положение о составе 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.

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой и табличной форме:

1) перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах поселения, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий.

6. При формировании земельных участков для целей, не связанных со строительством, действие градостроительных регламентов в части предельных максимальных и минимальных размеров земельных участков не распространяется; все виды разрешенного использования, указанные в градостроительных регламентах, рассматриваются как основные.

7. При формировании земельных участков за счет граничащих территорий для целей, не связанных со строительством, площадь земельного участка определяется без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных градостроительными регламентами.

8. При формировании земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не имеющих свободного доступа, за счет граничащих территорий, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, площадь земельного участка определяется без учета предельных минимальных (максимальных) размеров, установленных градостроительными регламентами.

9. Вид разрешенного использования земельных участков, формируемых на основании заключенного договора водопользования, определять в соответствии с договором на водопользование.

## **Статья 26. Положение о порядке применения градостроительных регламентов.**

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным в статье 29 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).

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

3. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 7 настоящих Правил, положением, утвержденным Решением Собрания депутатов поселения от 15.08.2009г. №37.

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

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

1) выполнения требований технических регламентов;

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 Положением, указанным в п. 3 настоящей статьи;

3) в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным.

## **Статья 27. 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, при условии соблюдения положений статей 19, 20, 21, могут располагаться:

- земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры:
  - электростанции
  - подстанции
  - трансформаторы
  - артезианские скважины
  - водонапорные сооружения
  - колодцы
  - котельные
  - локальные сооружения инженерного обеспечения
  - газораспределительные шкафы
  - телефонные станции
  - сооружения связи
  - телевидения;
- 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 других малых архитектурных форм);
- земельные участки для декоративного и защитного озеленения;
- земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;
- земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, переулков, проездов, тупиков, парковок (парковочных мест) в пределах улично-дорожной сети;
- земельные участки резерва;
- земельные участки, занятые водными объектами;
- земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные;

- земельные участки спортивных площадок, зелёных насаждений, скверов;
- дополнительные земельные участки.

2. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования земельных участков, при условии соблюдения положений статей 19, 20, 21, могут располагаться:

- наземные открытые автостоянки при зданиях, в том числе и гостевые автостоянки;
- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);
- площадки для сбора мусора;
- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и другие малые архитектурные формы).

### **Статья 28. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения.**

На карте градостроительного зонирования территории Ольгинского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
<b>Общественно-деловые зоны</b>	
Ц-1	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
<b>Жилые зоны</b>	
Ж-1	Зона существующей индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы
Ж-2	Зона развития жилой застройки
Ж-3	Зона развития жилой застройки за расчетный срок
Ж-4	Зона развития жилой застройки смешанного типа
<b>Зоны специального назначения</b>	
СО-1	Зона очистных сооружений
СО-2	Зона кладбищ
<b>Производственные и коммунальные зоны</b>	
П-1	Зона производственных объектов III класса вредности
П-2	Зона производственных объектов IV класса вредности
П-3	Зона производственных объектов V класса вредности

<b>Природно-рекреационные зоны</b>	
P-1	Зона парков и скверов
P-2	Зона рекреационного строительства
P-3	Зона отдыха, спорта и развлечений
P-4	Зона лесов и лесополос
P-5	Зона зеленых насаждений специального назначения

  

<b>Сельскохозяйственные зоны</b>	
CX-1	Зона сельскохозяйственного использования
CX-2/1	Зона объектов сельскохозяйственного назначения (пруды для рыборазведения)
CX-2/2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
CX-3	Зона садоводства, дачного хозяйства
CX-4	Зона охотничьих угодий

  

<b>Инженерно-транспортные зоны</b>	
ИТ	Зона инженерно-транспортной инфраструктуры

## **Статья 29.1. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

### **Ц-1. Зона обслуживания и деловой активности местного значения**

Зона обслуживания и деловой активности местного значения Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров поселения и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, правовых условий размещения объектов малого предпринимательства, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

<b>код</b>	<b>Основной вид разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)</b>
3.8.	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления, судов	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора
4.1.	Деловое управление	Здания офисов	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора
4.4.	Магазины	Магазины Аптеки	парковки, автостоянки, встроенные в здания гаражи и автостоянки,

			зеленые насаждения, малые архитектурные формы
4.2.	Объекты торговли (торговые центры (торгово-развлекательные центры (комплексы)	Торговые центры	парковки, автостоянки, встроенные в здания гаражи и автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
		Торгово-развлекательные центры	
4.6.	Общественное питание	Объектов капитального строительства для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	парковки, автостоянки, встроенные в здания гаражи и автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в	хозяйственные постройки, зеленые насаждения, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, сооружения инженерного обеспечения, пожарные гидранты, пожарные резервуары

		том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря	
4.8.	Развлечения	Объекты капитального строительства, для размещения: дискотек и танцевальных площадок,очных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	парковки, автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты капитального строительства для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Статья 27 п. 2
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) Магазины сопутствующей торговли Здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса Здания для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей Мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей Объекты придорожного сервиса	

<b>код</b>	<b>Условно разрешенные виды использования земельного участка</b>	<b>Условно разрешенные виды использования объекта капитального строительства</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)</b>
3.7.	Религиозное использование	Объекты религиозного назначения	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки
6.8.	Связь	Антennы сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	

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

## **Статья 29.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

### **Ж-1. Зона существующей жилой застройки.**

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий развития существующих жилых районов из отдельно стоящих жилых домов не выше 3 этажей и объектов малого предпринимательства для оказания минимально разрешенного набора услуг местного значения.

<b>код</b>	<b>Основной вид разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)</b>
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи на 2 машиноместа на индивидуальный участок, подсобные сооружения
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	Статья 27 п.2
2.2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	Жилой дом	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи на 2 машиноместа

			на индивидуальный участок, вспомогательные сооружения, для участков площадью более 0,1 га - хозяйственные постройки для содержания сельскохозяйственных животных
2.3.	Блокированная жилая застройка	Жилой дом	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи на 2 машиноместа на индивидуальный участок, подсобные сооружения
3.1.	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	Статья 27 п. 2
3.2.	Социальное обслуживание	Объекты капитального строительства для оказания гражданам социальной помощи	Статья 27 п. 2ч
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы

		организациям бытовых услуг: Мастерские ремонта Ателье Бани Парикмахерские Салоны красоты Прачечные Химчистки Похоронные бюро	
3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи: Поликлиники Фельдшерские пункты Пункты здравоохранения Центры матери и ребенка Диагностические центры Молочные кухни Станции донорства крови Клинические лаборатории	парковки, автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования: Детские ясли Детские сады Школы Лицей Гимназии Художественные, музыкальные школы Образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению	гаражи и автостоянки служебного транспорта парковки, детские игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, хозяйственные постройки, пожарные гидранты, резервуары, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны
3.6.	Культурное развитие	Объекты капитального строительства, для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев.	Статья 27 п. 2

		Площадки для празднеств и гуляний. Здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства для направления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома). Объекты капитального строительства для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	Статья 27 п. 2
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты капитального строительства для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Статья 27 п.2
4.1.	Деловое управление	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Статья 27 п.2
4.3.	Рынки	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для	Статья 27 п.2 Гаражи и (или) стоянки для автомобилей

		организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м	сотрудников и посетителей рынка
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	Статья 27 п.2
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Статья 27 п.2
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Статья 27 п.2
4.9.	Обслуживание автотранспорта	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1	Статья 27 п.2
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты)	Статья 27 п.2

код	Условно разрешенные виды использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)
2.7.1.	Объекты гаражного назначения	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том	Статья 27 п. 2

		числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	
3.8.	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления, судов	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора

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

## **Ж-2. Зона развития индивидуальной жилой застройки.**

Зона развития индивидуальной жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с объектами обслуживания жилой застройки. Новое строительство в данной территориальной зоне осуществлять по утвержденным проектам планировки и проектов межевания.

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи на 2 машиноместа на индивидуальный участок, подсобные сооружения
2.3.	Блокированная жилая застройка	Жилой дом	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи на 2 машиноместа на индивидуальный участок, подсобные сооружения
3.1.	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений,	Статья 27 п. 2

		насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
3.2.	Социальное обслуживание	Объекты капитального строительства для оказания гражданам социальной помощи	Статья 27 п. 2ч
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии,	гаражи и автостоянки служебного транспорта парковки, детские игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, хозяйствственные постройки, пожарные гидранты, резервуары, здания и

		художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны
3.6.	Культурное развитие	Объекты капитального строительства, для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев. Площадки для празднеств и гуляний. Здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Статья 27 п. 2
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома). Объекты капитального строительства для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	Статья 27 п. 2
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты капитального строительства для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Статья 27 п.2
4.1.	Деловое управление	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов	Статья 27 п.2

		управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
4.3.	Рынки	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м	Статья 27 п.2 Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	Статья 27 п.2
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Статья 27 п.2
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Статья 27 п.2
4.9.	Обслуживание автотранспорта	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1	Статья 27 п.2
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве	Статья 27 п.2

		спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты)	
--	--	--	--

код	Условно разрешенные виды использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)
2.7.1.	Объекты гаражного назначения	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	Статья 27 п. 2
3.8.	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления, судов	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора

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

### **Ж-3. Зона развития жилой застройки за расчетный срок.**

Зона развития жилой застройки Ж-3 расположена в черте поселения за границей населенных пунктов и выделена для формирования жилых кварталов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия органами местного самоуправления решений о застройке территории. Новое строительство осуществлять по утвержденному проекту планировки и межеванию территории. Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории.

### **Ж-4 Зона развития жилой застройки смешанного типа.**

Зона развития жилой застройки смешанного типа Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с объектами обслуживания жилой застройки. Новое строительство в данной территориальной зоне осуществлять по утвержденным проектам планировки и проектов межевания.

<b>код</b>	<b>Основной вид разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)</b>
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи на 2 машиноместа на индивидуальный участок, подсобные сооружения
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	Статья 27 п.2
2.3.	Блокированная жилая застройка	Жилой дом	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи на 2 машиноместа на индивидуальный участок, подсобные сооружения
3.1.	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им	Статья 27 п. 2

		(коммунальных услуг)	
3.2.	Социальное обслуживание	Объекты капитального строительства для оказания гражданам социальной помощи	Статья 27 п. 2ч
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	гаражи и автостоянки служебного транспорта парковки, детские игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, хозяйствственные постройки, пожарные гидранты, резервуары, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны
3.6.	Культурное развитие	Объекты капитального строительства, для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний,	Статья 27 п. 2

		планетариев. Площадки для празднеств и гуляний. Здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома). Объекты капитального строительства для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	Статья 27 п. 2
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты капитального строительства для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Статья 27 п.2
4.1.	Деловое управление	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Статья 27 п.2
4.3.	Рынки	Объекты капитального строительства, сооружения,	Статья 27 п.2 Гаражи и (или) стоянки

		предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м	для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	Статья 27 п.2
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Статья 27 п.2
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Статья 27 п.2
4.9.	Обслуживание автотранспорта	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1	Статья 27 п.2
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты)	Статья 27 п.2

код	Условно разрешенные виды использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)
2.7.1.	Объекты гаражного	Отдельно стоящие и	Статья 27 п. 2

	назначения	пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	
3.8.	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления, судов	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора

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

### **Предельно допустимые параметры жилой застройки.**

Для жилых зон Ж-1 – Ж-4 установлены следующие размеры земельных участков, предоставляемых гражданам под жилищное строительство из состава земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые, не разграничена, в соответствии с решением Собрания депутатов Аксайского района № 129 от 12.04.2006г.:

<b>Площадь земельного участка</b>	
максимальная	- 3000 м <sup>2</sup> (для индивидуального жилого дома) - 8000 м <sup>2</sup> (для ведения личного подсобного хозяйства)
минимальная	- 500 м <sup>2</sup> (для индивидуального жилого дома) - 600 м <sup>2</sup> (для ведения личного подсобного хозяйства)

Для жилых зон Ж-1 – Ж-4 предельные размеры и площади земельных участков, формируемых из состава земель, не находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые, не разграничена, определяются в соответствии с рекомендациями «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области».

Для жилых зон Ж-1 – Ж-4 предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с рекомендациями «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» и в соответствии с рекомендуемыми нормами, приведенными ниже в таблице:

<b>Высота зданий, сооружений:</b>	
максимальная	12 м
минимальная	не нормируется

<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	50% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство) 40% (для земельных участков под блокированные жилые дома)
минимальный:	не нормируется
<b>Коэффициент использования территории (максимальный):</b>	
Индивидуальный жилой дом	0,67
Индивидуальный жилой дом блокированного типа	1,5 (в расчете на один блок)
Многоквартирный жилой дом до трех этажей	0,94
<b>Иные показатели:</b>	
максимальная высота ограждения участка вдоль улиц	2,0 м (при обязательном условии выполнения требования ст. 23 настоящих Правил)
максимальная высота ограждения между соседними участками	2,0 м (при обязательном условии выполнения требования ст. 23 настоящих Правил)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы	5м (для индивидуальных, блокированных жилых домов) Для многоквартирных жилых домов в соответствии с Нормативами
минимальный отступ застройки от красной линии проезда	3м (для индивидуальных, блокированных, секционных жилых домов) Для секционных жилых домов в соответствии с Нормативами
минимальный отступ застройки от красной линии улицы и проезда	5м (для хозяйственных построек)
минимальный отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	3м - от жилого дома; 4м - от постройки для содержания скота и птицы; 1м – от построек вспомогательного назначения (бани, гаража, и др.)
минимальный отступ от межи, разделяющей соседние	4м – от стволов высокорослых деревьев; 2м – от среднерослых; 1м – от кустарника.

участки, до зеленых насаждений	
--------------------------------	--

### **Статья 29.3. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

#### **СО-1. Зона водозаборных и иных технических сооружений.**

Зона СО-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков канализационных очистных сооружений.

Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию с управлением Роспотребнадзора по Ростовской области.

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
3.1.	Коммунальное обслуживание	Канализационные очистные сооружения	
		Канализационные насосные станции	
		Канализационные напорные станции	

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

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

#### **СО-2. Зона кладбищ.**

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
12.1.	Ритуальная деятельность	Кладбище, крематории и места захоронения	
		Культовые сооружения для траурных обрядов	
4.0.	Предпринимательство	Предприятие по изготовлению ритуальных принадлежностей	
4.4.	Магазины	Магазины по продаже ритуальных принадлежностей	
3.3.	Бытовое обслуживание	Похоронные бюро	

код	Условно разрешенные виды использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)
3.7.	Религиозное использование	Объекты религиозного назначения	

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

#### **Статья 29.4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

##### **П-1. Зона производственных объектов III класса вредности.**

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий с санитарно-защитной зоной не более 300 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности.

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

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
6.2.	Тяжелая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 300 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.3.	Легкая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 300 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных

			с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.4.	Пищевая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 300 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.5.	Нефтехимическая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 300 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.6.	Строительная промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 300 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.7.	Энергетика	Объекты энергетики	административно-бытовые

			здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи служебного и специального транспорта
6.8.	Связь	Объекты связи	
6.9.	Склады	Базы и склады с размером санитарно-защитное зоны не более 300 метров	хозяйственные постройки, административно-бытовые здания, сооружения для разгрузки (рампы), гаражи служебного и специального транспорта.
		Производственные базы с размером санитарно-защитное зоны не более 300 метров	хозяйственные постройки, административно-бытовые здания, мастерские, гаражи служебного и специального транспорта
3.1.	Коммунальное обслуживание	Объекты для обеспечения населения и организаций коммунальными услугами	Статья 27 п. 2
4.9.	Обслуживание автотранспорта	Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1	Статья 27 п. 2
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса Здания для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	Статья 27 п. 2
4.1.	Деловое управление	Здания офисов, управлений	Статья 27 п. 2

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

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

## **П-2. Зона производственных объектов IV класса вредности.**

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз с санитарно-защитной зоной не более 100 метров с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается размещение объектов недвижимости субъектов малого предпринимательства, широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

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

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
6.1.	Недропользование	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 100 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.2.	Тяжелая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 100 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.

6.3.	Легкая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 100 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.4.	Пищевая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 100 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.5.	Нефтехимическая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 100 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.6.	Строительная промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 100 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального

			транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.7.	Энергетика	Объекты энергетики	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи служебного и специального транспорта
6.8.	Связь	Объекты связи	
6.9.	Склады	Базы и склады с размером санитарно-защитное зоны не более 300 метров	хозяйственные постройки, административно-бытовые здания, сооружения для разгрузки (рампы), гаражи служебного и специального транспорта.
		Производственные базы с размером санитарно-защитное зоны не более 100 метров	хозяйственные постройки, административно-бытовые здания, мастерские, гаражи служебного и специального транспорта
3.1.	Коммунальное обслуживание	Объекты для обеспечения населения и организаций коммунальными услугами	
4.9.	Обслуживание автотранспорта	Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1	Статья 27 п. 2
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса Здания для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания	Статья 27 п. 2

		автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	
4.1.	Деловое управление	Здания офисов, управлений	
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Пожарные депо	

код	Условно разрешенные виды использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)
3.7.	Религиозное использование	Объекты религиозного назначения	
3.10.	Ветеринарное обслуживание	Ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приемные пункты	
3.3.	Бытовое обслуживание	Химчистки Прачечные	

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

### **П-3. Зона производственных объектов V класса вредности**

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз с санитарно-защитной зоной не более 50 метров с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается размещение объектов недвижимости субъектов малого предпринимательства, широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

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

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
6.2.	Тяжелая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 50 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские

			служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.3.	Легкая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 50 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.4.	Пищевая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 50 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.5.	Нефтехимическая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитное зоны не более 50 метров	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, для осуществления операций, технологически связанных с основным видом разрешенного использования, гаражи и ремонтные мастерские служебного и специального транспорта. Объекты гражданской обороны. Площадки для сбора производственных отходов.
6.8.	Связь	Объекты связи	
6.9.	Склады	Базы и склады с размером санитарно-защитное зоны не более 50 метров	хозяйственные постройки, административно-бытовые здания, сооружения для разгрузки (рампы), гаражи

			служебного и специального транспорта.
		Производственные базы с размером санитарно-защитные зоны не более 50 метров	хозяйственные постройки, административно-бытовые здания, мастерские, гаражи служебного и специального транспорта
3.1.	Коммунальное обслуживание	Объекты для обеспечения населения и организаций коммунальными услугами	
4.9.	Обслуживание автотранспорта	Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1	Статья 27 п. 2
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса Здания для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	Статья 27 п. 2
4.1.	Деловое управление	Здания офисов, управлений	Статья 27 п. 2
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Пожарные депо	Статья 27 п. 2

код	Условно разрешенные виды использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)
3.7.	Религиозное использование	Объекты религиозного назначения	Статья 27 п. 2
3.3.	Бытовое обслуживание	Химчистки Прачечные	Статья 27 п. 2 Статья 27 п. 2

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

## **Статья 29.5. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны**

### **P-1. Зона парков, скверов.**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны P-1 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, скверов - переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны P-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона P-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях формирования крупных озелененных массивов в черте населенного пункта, проведения досуга и отдыха населением.

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
4.8.	Развлечения	Парк развлечений и аттракционов, аквапарк, культурно-развлекательный комплекс	автостоянки гостевые, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, места для пикников, искусственные водоемы и водные устройства
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	Парки Скверы	
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания: рестораны кафе столовые закусочные бары	парковки, автостоянки, встроенные в здания гаражи и автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы

5.1.	Спорт	Спортивные площадки	Статья 27 п. 2
------	-------	---------------------	----------------

код	Условно разрешенные виды использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)
3.7.	Религиозное использование	Объекты религиозного назначения	Статья 27 п. 2

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

## P-2. Зона рекреационно-природных территорий

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны P-2 только в случае, когда части территорий общего пользования (лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях, применительно к частям территории в пределах данной зоны P-2, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона P-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
4.8.	Развлечения	Открытые танцевальные площадки	
		Летние эстрады	
		Игровые площадки	
5.2.	Природно-познавательный туризм	Базы отдыха Туристические базы База авиатуристов Зона отдыха населения со строительством одного кемпинга и двух домов	

		рыболовов	
5.2.1.	Туристическое обслуживание	Пансионаты Туристические гостиницы Кемпинги Дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению Иные здания, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них Детские лагеря	
9.2.	Курортная деятельность	Детские оздоровительные лагеря  Дачи дошкольных учреждений  Культурно-оздоровительный комплекс	
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы Гостевые дома Мотели	
5.1.	Спорт	Спортивные площадки  Бассейны  Спортивные клубы  Спортивные залы	
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	Парки  Скверы  Пляжи	
5.4.	Причалы для маломерных судов	Сооружения для причаливания лодок	
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства общественного питания:  рестораны кафе столовые закусочные бары	

код	Условно разрешенные виды использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)
6.8.	Связь	Антенны сотовой, радиорелейное, спутниковой связи	Статья 27 п. 2

3.7.	Религиозное использование	Объекты религиозного назначения	Статья 27 п. 2
------	---------------------------	---------------------------------	----------------

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

### **P-3. Зона лесополос.**

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, сохранения и восстановления озеленения балок, санитарно-защитных лесополос для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
9.1.	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	-

Условно-разрешенные виды использования для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

## **Статья 29.6. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.**

В состав зоны сельскохозяйственных угодий СХ-1 включены пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) с целью ведения сельского хозяйства.

<b>код</b>	<b>Основной вид разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)</b>
1.1.	Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур	
1.2.	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	
1.3.	Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	
1.4.	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством лекарственных и цветочных культур	
1.5.	Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	
1.12.	Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных	размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции

		угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;	пчеловодства
1.14.	Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	
1.16.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	
1.17.	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;	размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства

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

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

### **CХ-2/1. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (пруды для рыбоводства).**

Зона объектов сельскохозяйственного назначения СХ-2/1 предназначена для развития существующих прудов для рыбоводства и выделена для обеспечения правовых условий развития объектов сельскохозяйственного производства, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)

1.13.	Рыбоводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры)</p> <p>Пруды для спортивной рыбалки</p>	<p>размещение сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)</p> <p>зданий,</p>
-------	-------------	--	---

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

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

### **СХ-2/2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.**

Зона объектов сельскохозяйственного назначения СХ-2/2 предназначена для развития объектов агропромышленного комплекса и малого предпринимательства и выделена для обеспечения правовых условий развития этих объектов, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
1.7.	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	
1.8.	Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на	

		<p>сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов);</p> <p>сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>	
1.9.	Звероводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>	
1.10	Птицеводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;</p>	

		разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
1.11.	Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
1.12.	Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	
1.14.	Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	
1.15.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	

1.16.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	
1.17.	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	
1.18.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, оросительных каналов трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	

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

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

### **СХ-3. Зона садоводства, дачного хозяйства.**

Зона садоводства и дачного хозяйства СХ-3 выделена для обеспечения правовых условий развития территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)

13.2	Ведение садоводства	Садовый дом (предназначенный для отдыха и не подлежащий разделу на квартиры)	выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений
13.3	Ведение дачного хозяйства	Жилой дачный дом (не предназначенный для раздела на квартиры, пригодный для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений
3.3.	Бытовое обслуживание	Мастерские мелкого ремонта	
4.4.	Магазины	Магазины смешанной торговли	
		Аптеки, аптечные пункты	
5.1.	Спорт	Площадки для занятия физкультурой и спортом	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-3 не устанавливаются.

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

Для зоны СХ-3 установлены следующие размеры земельных участков:

<b>Площадь земельного участка</b>	
максимальная	- 2000 м <sup>2</sup> (для дачного участка) - 1200 м <sup>2</sup> (для садового участка)
минимальная	- 500 м <sup>2</sup> (для дачного участка) - 300 м <sup>2</sup> (для садового участка)

Для зоны СХ-3 установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<b>Количество этажей</b>	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
<b>Высота зданий, сооружений:</b>	
максимальная	в соответствии с Нормативами

минимальная	не нормируется
<b>Процент застройки:</b>	
максимальный:	30%
минимальный:	
<b>Иные показатели:</b>	
максимальная высота оград вдоль улиц	1,5 м
максимальная высота оград между соседними участками	1,5м (при условии устройства проветриваемого ограждения)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы	5м (для всех видов объектов капитального строительства)
минимальный отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	3 м - от дачного и садового дома; 4 м - от постройки для содержания скота и птицы; 1 м – от построек вспомогательного назначения (бани, гаража, и др.)
минимальный отступ от межи, разделяющей соседние участки, до зеленых насаждений	4м – от стволов высокорослых деревьев; 2м – от среднерослых; 1м – от кустарника.

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-3 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

## **Статья 29.7. Градостроительные регламенты. Инженерно-транспортная зона.**

### **ИТ. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры.**

Зона ИТ выделена для обеспечения правовых условий использования территорий общего пользования: площадей, проспектов, улиц, переулков, проездов, тупиков, набережных, скверов, парков, бульваров, территории озеленения.

код	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров	малых архитектурных форм благоустройства

		границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	
3.1.	Коммунальное обслуживание	Линейные объекты инженерной инфраструктуры	

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

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

## **Приложение 6.**

### **Расширенный перечень объектов для размещения в составе территориальных зон.**

#### **Жилые объекты**

Индивидуальный жилой дом, многоквартирный жилой дом, жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения, общежития, специализированный жилой дом (интернат, дом для престарелых и инвалидов, жилой дом и общежитие на территории учреждений для персонала, сотрудников, учащихся), садовый дом, дачный дом.

#### **Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах**

Баня, бассейн, гараж, теплица, оранжерея, беседка, площадка для шашлыка и барбекю, постройка для содержания скота и птицы, склад для инвентаря.

#### **Объекты дошкольного образования**

Детское дошкольное учреждение, детский сад, специализированные детские дошкольные учреждения.

#### **Объекты общего и специального образования**

Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования: школа, гимназия, лицеи, школа - интернат, школа для детей сирот, специализированная школа, школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая), дом творчества учащихся, станции юных техников и натуралистов, детский экологический центр.

#### **Объекты здравоохранения и медицинского назначения**

Больница, поликлиника, диспансер, специализированный больничный стационар, консультация женская, амбулатория, клиника, госпиталь, фельдшерский и фельдшерско-акушерский пункт, медицинский кабинет (различных видов), станция скорой медицинской помощи, родильный дом, кухня молочная, раздаточный пункт кухни молочной, аптека и аптечный пункт, станция санитарно-эпидемиологическая, санаторий, пансионат, санаторий туберкулезный, санаторий детский, санаторий-профилакторий.

#### **Объекты оздоровительных учреждений**

Дом отдыха, пансионат, база отдыха с летним расширением, база туристическая с летним расширением, лагерь-база отдыха.

## **Объекты культуры**

Театр, дворец (дом) культуры, кинотеатр, концертный зал, филармония, библиотека, архив, музеи, выставочный зал, художественная галерея.

## **Объекты торговли**

Магазин, магазин специализированный, универсам, гастроном, торговый салон, автосалон, торговый центр, магазин оптовой торговли, магазин по продаже товаров первой необходимости, торгово-выставочный центр (комплекс), рынок крытый, рынок открытый, павильон рыночный, павильон торговый, рыночный комплекс, торгово - складской комплекс, в том числе объекты торговли временного и сезонного характера (киоски, лотки и другие подобные объекты).

## **Объекты досуга и развлечений**

Аттракционы, цирк, детская игровая комната, танцевальный зал, дискотека, развлекательный клуб, досугово-развлекательный центр (комплекс), кафе, видео-салон, боулинг, бильярд, аквапарк.

## **Объекты общественного питания**

Столовая, кафе, ресторан, закусочная, буфет, бар, специализированные объекты общественного питания, в том числе объекты общественного питания временного и сезонного характера.

## **Объекты охраны общественного порядка**

Объекты учреждений и организаций по охране общественного порядка, временные объекты учреждений и организаций охраны общественного порядка.

## **Стоянки автомобильного транспорта**

Стоянка автомобильного транспорта, гараж и стоянки (подземные, наземные, многоэтажные), гаражи для автотранспорта инвалидов и ветеранов.

## **Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности**

Малые и средние предприятия и мастерские изделий народных и художественных промыслов, пекарни, столярные, слесарные, кузнечные, ювелирные, гончарные, ткацкие, швейные, деревообрабатывающие, пищеперерабатывающие, мебельные.

## **Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования**

Объекты среднего и высшего профессионального образования, объекты дополнительного и специального образования и обучения: академия, университет, институт, техникум, учебно-производственный комбинат, лицей, колледж, училище, профессионально-техническое училище, военное училище, курсы дополнительного образования и повышения квалификации.

## **Административные объекты**

Административные объекты учреждений и организаций федерального и регионального управления, органов местного самоуправления, объекты администраций, органов юстиции, правосудия, следствия и судопроизводства, безопасности, налоговой службы.

## **Объекты научно - исследовательских учреждений**

Научно-исследовательский центр, институт, лаборатория, экспериментальная мастерская, научная библиотека, архив, планетарий, конструкторские и проектные бюро, проектный институт, учреждение инженерных изысканий, гидрометео обсерватория (станция), центр информационно-вычислительный, информационный центр.

## **Объекты религиозного назначения**

Монастырь, собор, храм, церковь, колокольня, часовня, крестильная, дом причта, молельный дом, мечеть, минарет, синагога, костел, семинария, медресе.

## **Объекты делового и финансового назначения**

Объекты офисов и контор различных обществ, предприятий, организаций, субъектов малого предпринимательства, конструкторские и проектные бюро, юридические учреждения, деловые и финансовые центры, банки, информационные центры.

## **Объекты жилищно-коммунального назначения**

Объекты внешнего благоустройства территории городов и населенных пунктов (зеленые насаждения, городские дороги и элементы их благоустройства, пешеходные и велосипедные дорожки, объекты инженерной защиты территории, уличное освещение, объекты санитарной уборки и др.), а также обустроенные площадки, стоянки, участки, устройства и конструкции из различных видов материалов, размещенные на придомовой территории.

### **Коммунальные и складские объекты**

Склады и складские комплексы, склады продовольственных товаров, склады непродовольственных товаров, холодильники распределительные, оптовые и мелкооптовые базы, логистические центры, автохозяйства, автопарки, трамвайные парки, троллейбусные парки.

### **Производственные объекты**

Предприятия, производства, заводы, комбинаты

### **Объекты инженерной инфраструктуры**

Объекты и сооружения электроснабжения, связи, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовой, дренажной и дождевой канализации), очистные сооружения

### **Объекты связи**

Почтамт, узел связи, объекты телевидения, радио, телефонной, спутниковой, сотовой связи, антенны и антенные поля, ретрансляторы

### **Объекты транспорта и транспортной инфраструктуры**

Сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного транспорта: железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, автовокзалы, станции пассажирские, станции грузовые, станции технического обслуживания грузовых автомобилей, станции автозаправочные, станции автогазозаправочные, парки автомобильные и таксомоторные, речные вокзалы, пристани, причалы, сооружения портов, аэропорты, аэровокзалы, аэродромы, остановочные пункты.

### **Объекты дорожного сервиса**

Стоянки автомобильного транспорта, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания автомобилей, временные объекты дорожного сервиса, включая остановочные пункты, мастерская (предприятие) по обслуживанию автомобилей, мастерская (предприятие) автосервиса, технический центр по обслуживанию автомобилей, технический центр по обслуживанию и продаже автомобилей, автомобильная мойка, автозаправочная станция, автогазозаправочная станция.

### **Объекты зоны сельскохозяйственного назначения**

Объекты для ведения сельского хозяйства, объекты для строительства дач, объекты для ведения садоводства, объекты для ведения огородничества, объекты развития сельскохозяйственного назначения, объекты для ведения личного подсобного хозяйства, жилищное строительство, оранжереи, теплицы, сарай, мастерская, баня, объекты для содержания домашнего скота

и птицы, объекты для ведения пчеловодства, объекты для ведения рыбного хозяйства.

### **Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса**

Ветеринарная лечебница, пункты временного содержания безнадзорных животных, приюты для содержания бездомных животных, питомники и гостиницы для животных, кинологические парки, городки, площадки и зоны для выгула и дрессировки собак, клубы любителей животных, центры помощи животным, станции по борьбе с болезнями животных.

### **Объекты санитарного – экологического назначения**

Контейнерные площадки для сбора ТБО, пункты приёма от населения чистого вторсырья, специализированные киоски розничной реализации населению родниковой воды, экологические посты (пункты экологической информации, экомониторинга и контроля).

### **Объекты рекреационного назначения**

Объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, водоёмы, пляжи, аквапарки, детские туристические станции, городские леса и лесопарки, туристские, дендрологические, кинологические скверы, ботанические сады, бульвары, набережные, учебно-туристические тропы и трасы, прогулочные конные и веломаршруты, детские и спортивные лагеря.

### **Объекты отдыха и туризма**

Дома отдыха, пансионаты, кемпинги, дачи дошкольных учреждений, детские лагеря отдыха, базы отдыха, учреждения отдыха и туризма, гостиницы, турбазы, мотели, кемпинги, лодочные станции, яхт-клубы, пляжи.

### **Объекты культуры и отдыха**

Парки культуры и отдыха, зоопарки, вольеры, клетки для содержания животных, терариумы, аквариумы, театры летние, кинотеатры летние, залы киноконцертные летние, атракционы, киноплощадки, эстрады.

### **Объекты физкультуры и спорта**

Дворец спорта, спортивный корпус, манеж легкоатлетический, спортзал, стадион, трибуны стадионов, поле футбольные, спортивные площадки, корт, бассейн (открытый и закрытый), спортивный клуб, лыжные и горнолыжные базы, спортивная база, лодочная станция, яхт-клуб, база гребная (на искусственном канале, на природном водоеме), база конно-спортивная, спортивно-оздоровительный комплекс (открытый и закрытый), физкультурно-оздоровительный комплекс, тир, база мото-велоспорта, база рыбно-спортивная, школа спортивная детско-юношеская, велодром, велотрек, стрельбище для пулевой стрельбы, каток с искусственным льдом (крытый и открытый), автодром, картодром, роликодром.

## **Специальные объекты**

Кладбище, крематорий, скотомогильник, объект размещения и переработки отходов потребления, объекты специального назначения, пенитенциарные объекты (изоляторы, тюрьмы, колонии, общежития условно освобожденных), военные объекты.

## **Многофункциональные объекты (здания)**

Многофункциональный жилой комплекс, многофункциональный торговый комплекс, многофункциональный торгово-развлекательный комплекс, многофункциональный спортивно-развлекательный комплекс, многофункциональный торгово-офисный комплекс, досугово-развлекательный центр (комплекс), административно-торговый комплекс, спортивно-оздоровительный комплекс, технический центр по продаже и обслуживанию автомобилей.

**Многофункциональные здания и комплексы** - сооружения, предназначенные для размещения в едином развитом объеме различных по назначению и использованию групп помещений (административно - офисных, зрелищных, общественного питания, торговли, игорного бизнеса, и др.).

**Основные типы жилой застройки** - многоквартирная многоэтажная (5 и более этажей); многоквартирная средней этажности (2-4 этажа); малоэтажная с участками при квартирах, в том числе блокированная, секционная, усадебная.

## **Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства**

Объекты мелкорозничной торговли: киоски печатной продукции, киоски мелкорозничной сети, павильоны, тонары, лотки, ярмарочное оборудование, торговые автоматы.

Остановочные навесы, остановочные пункты, остановочные навесы с киоском, пункты реализации билетов на городской пассажирский транспорт.

Объекты общественного питания: сезонные (летние) кафе, павильоны, сезонные лотки, площадки с навесами.

Объекты по предоставлению услуг: справочные, мастерские мелкого ремонта, чистка обуви, банкоматы, пункты оплаты услуг.

Пункты охраны общественного порядка.

Объекты рекламы и информации: информационные установки, рекламные установки, призматроны, мегасайты, рекламные тумбы, рекламные конструкции.

Объекты отдыха, развлечений, массовых мероприятий: трибуны, эстрады, аттракциона, скейтодромы, ролледромы, катки, горки.

Стоянки автомобильного транспорта (крытые и открытые).

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Раздел 1.</b>	<b>Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменения.</b>	
<b>Глава 1.</b>	<b>Положение о регулировании землепользования и застройки на территории Ольгинского сельского поселения.</b>	
Статья 1.	Основания и цели введения Правил землепользования и застройки.	
Статья 2.	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.	
Статья 3.	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.	
Статья 4.	Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом поселения и документацией по планировке территории.	
Статья 5.	Полномочия органов и должностных лиц органа местного самоуправления поселения в области землепользования и застройки.	
Статья 6.	Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.	
<b>Глава 2.</b>	<b>Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.</b>	
Статья 7.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	
Статья 8.	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	
<b>Глава 3.</b>	<b>Положение о подготовке документации по планировке территории</b>	
Статья 9.	Общие положения о планировке территории.	
Статья 10.	Подготовка документации по планировке территории.	
<b>Глава 4.</b>	<b>Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.</b>	
Статья 11.	Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на	

	территории поселения.	
<b>Глава 5.</b>	<b>Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.</b>	
Статья 12.	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.	
<b>Глава 6.</b>	<b>Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.</b>	
Статья 13.	Застройщики. Заказчики.	
Статья 14.	Проектная документация.	
Статья 15.	Разрешение на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.	
Статья 16.	Ограждение земельных участков, благоустройство и озеленение территорий.	
	16.1. Порядок устройства ограждений земельных участков.	
	16.2. Благоустройство.	
	16.3. Озеленение территорий земельных участков.	
Статья 17.	Положение, относящееся к ранее возникшим правам.	
Статья 18.	Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.	
Статья 19.	Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями.	
Статья 20.	Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия.	
Статья 21.	Режим хозяйственной деятельности в зонах периодического затопления и подтопления паводками. Мероприятия для защиты от подтопления.	
Статья 22.	Ответственность за нарушение настоящих Правил.	
<b>Раздел 2.</b>	<b>Карта градостроительного зонирования.</b>	
Статья 23.	Состав и содержание карты градостроительного зонирования.	

<b>Статья 24.</b>	Порядок ведения карты градостроительного зонирования.	
<b>Раздел 3.</b>	<b><i>Градостроительные регламенты.</i></b>	
<b>Статья 25.</b>	Положение о составе градостроительных регламентов.	
<b>Статья 26.</b>	Положение о порядке применения градостроительных регламентов.	
<b>Статья 27.</b>	Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.	
<b>Статья 28.</b>	Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения.	
<b>Статья 29.1.</b>	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.	
<b>Статья 29.2.</b>	Градостроительные регламенты. Жилые зоны.	
<b>Статья 29.3.</b>	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.	
<b>Статья 29.4.</b>	Градостроительные регламенты. Производственные зоны.	
<b>Статья 29.5.</b>	Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.	
<b>Статья 29. 6.</b>	Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.	
<b>Статья 29.7.</b>	Градостроительные регламенты. Инженерно-транспортная зона.	
<b>Приложение 1.</b>	<i>Карта градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения.</i>	
<b>Приложение 2.</b>	<i>Карта градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения. Фрагмент 1. Хутор Махин.</i>	
<b>Приложение 3.</b>	<i>Карта градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения. Фрагмент 2. Хутор Нижнеподпольный .</i>	
<b>Приложение 4.</b>	<i>Карта градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения. Фрагмент 3. Станица Ольгинская.</i>	
<b>Приложение 5.</b>	<i>Карта градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения. Фрагмент 4.</i>	
<b>Приложение 6.</b>	<i>Расширенный перечень объектов для размещения в составе территориальных зон.</i>	