РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«МОРОЗОВСКИЙ РАЙОН»

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МОРОЗОВСКОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

Об утверждении правил землепользования и застройки Костино-Быстрянского сельского поселения в новой редакции

Принято
Собранием депутатов 06 июня 2017 года

На основании статьи 12 Федерального закона от 6 октября 2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 10 Областного закона от 28 декабря 2005 года № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», Устава муниципального образования «Морозовский район», в целях приведения правил землепользования и застройки Костино-Быстрянского сельского поселения в соответствии с требованиями градостроительного законодательства, Собрание депутатов Морозовского района

РЕШИЛО:

1. Утвердить правила землепользования и застройки Костино-Быстрянского сельского поселения в новой редакции согласно приложению к настоящему Решению.
2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования (*обнародования*).
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Собрания депутатов Морозовского района по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, транспорту, дорожной деятельности и аграрным вопросам (Любченко А.В.).

Председатель Собрания депутатов-
глава Морозовского района В.Н.Болдырев

г. Морозовск
06 июня 2017
№ 239

Приложение
к решению Собрания депутатов
Морозовского района от _____№_____

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

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

АРХ.№ 05/2-11-ПЗЗ-ПЗ-1

Правила землепользования и застройки городского и сельских поселений Морозовского района Ростовской области

Муниципальный контракт №1 от 3 августа 2011г.

Костино-Быстрянское сельское поселение
Правила землепользования и застройки

Пояснительная записка
Часть I

Ростов-на-Дону

2011 г.

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

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

АРХ.№ 05/2-11-ПЗЗ-ПЗ-1

Правила землепользования и застройки городского и сельских поселений Морозовского района Ростовской области

Муниципальный контракт №1 от 3 августа 2011г.

Костино-Быстрянское сельское поселение
Правила землепользования и застройки

Пояснительная записка
Часть I

Директор института Т. Г. Морозова

Главный архитектор проекта Е. Н. Безуглова

Ростов-на-Дону

2011 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№№ статей	Наименование разделов пояснительной записки	Стр.
	ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
Статья 1	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	6
Статья 2	Правовой статус и сфера применения настоящих Правил	13
Статья 3	Назначение и содержание настоящих Правил	13
Статья 4	Цели градостроительного зонирования	13
Статья 5	Порядок внесения изменений в настоящие Правила	14
Статья 6	Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности	15
Статья 7	Объекты и субъекты градостроительных отношений	16
Статья 8	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	16
	ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	17
Статья 9	Полномочия Собрания депутатов в области землепользования и застройки	17
Статья 10	Полномочия администрации района в области землепользования и застройки	18
Статья 11	Полномочия комиссии по землепользованию и застройке	19
	ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	20
Статья 12	Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения	20
Статья 13	Порядок подготовки документации по планировке территории поселения	20
Статья 14	Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории	21
Статья 15	Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	22
	ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ.	23
Статья 16	Территориальные зоны	23
Статья 17	Градостроительные регламенты и их применение	24
Статья 18	Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон	28
Статья 19	Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	29
Статья 20	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	29
	ГЛАВА 5. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВА-НИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ	31
Статья 21	Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	31
Статья 22	Общий порядок предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства	31
Статья 23	Порядок предоставления земельного участка для возведения объектов капитального строительства по инициативе администрации поселения	33

№№ статей	Наименование разделов пояснительной записки	Стр.
Статья 24	Порядок предоставления земельного участка для возведения объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц	33
Статья 25	Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена	34
	ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ	35
Статья 26	Основные принципы организации застройки на территории поселения	35
Статья 27	Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	36
Статья 28	Проектная документация на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства	36
Статья 29	Государственная экспертиза и утверждение проектной документации на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства	37
Статья 30	Выдача разрешения на строительство	37
Статья 31	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	38
Статья 32	Государственный строительный надзор	38
	ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ	39
Статья 33	Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий поселения	39
Статья 34	Охранные зоны	39
Статья 35	Санитарно-защитные зоны	39
Статья 36	Зоны охраны объектов культурного наследия	40
Статья 37	Водоохранные зоны	41
	ГЛАВА 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	42
Статья 38	Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	42
Статья 39	Принятие решений о проведении публичных слушаний	43
Статья 40	Сроки проведения публичных слушаний	43
Статья 41	Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний	44
Статья 42	Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	45
Статья 43	Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	46
	ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ	47
Статья 44	Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для реализации государственных, муниципальных нужд	47
Статья 45	Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	48
Статья 46	Условия установления публичных сервитутов	50
	ГЛАВА 10 КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ.	50
Статья 47	Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства	50

№№ статей	Наименование разделов пояснительной записки	Стр.
Статья 48	Ответственность за нарушения Правил	51

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОСТИНО-БЫСТРЯНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МОРОЗОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Костино-Быстрянского сельского поселения Морозовского муниципального района Ростовской области (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами Администрации Морозовского района, создают условия рационального использования территорий поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

1) **градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

2) **градостроительная документация** – документы территориального планирования (схема территориального планирования Морозовского района, генеральный план поселения), документы градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки) и документация по планировке территорий (проект планировки, проект межевания, градостроительный план);

3) **градостроительное зонирование** - зонирование территорий поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

5) **градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами 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;

6) **градостроительная подготовка территории** - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке подлежащей застройке (застроенной) территории, в соответствии с частью второй настоящих Правил, в целях комплексного освоения территории, либо в целях установления границ подлежащих застройке (застроенных) земельных участков, с последующим формированием земельных участков и предоставлением их для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, в том числе их инженерно-технического обеспечения, а также для приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в соб-

ственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

7) **градостроительная подготовка земельного участка** - деятельность, осуществляемая при наличии кадастрового плана ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка, посредством подготовки градостроительного плана, подготовленного в виде отдельного документа в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, как основания для разработки проектной документации в целях строительства (на месте сносимых или без осуществления сноса объектов капитального строительства), реконструкции, инженерно-технического обеспечения или капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на этом земельном участке.

8) **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, водоемы и другие объекты) не подлежат приватизации;

9) **земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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

11) **объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

12) **объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

13) **объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывающие существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

14) **многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

15) **правообладатель земельного участка** - физическое или юридическое лицо (в том числе - Российская Федерация, Ростовская область и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке правом на земельные участки (право собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения);

16) **высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской (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;

17) **градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство,

реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

18) **виды разрешенного использования земельных участков** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования в настоящих Правилах этих видов деятельности и объектов, при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

19) **водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

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

22) **подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

23) **инвестор** – физическое и юридическое лицо, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории муниципального образования с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с законодательством Российской Федерации;

24) **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 муниципального образования;

25) **инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

26) **инженерная подготовка территории** – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

27) **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;

28) **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;

29) **квартал** – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры муниципального образования;

30) **коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

31) **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;

32) **линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

33) **красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

34) **линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых объектов капитального строительства, линейных объектов;

35) **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;

36) **сервитут частный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или судебного решения;

37) **сервитут публичный** - обязанность собственника допускать ограниченное использование приватизированного государственного или муниципального имущества (в том числе земельных участков и других объектов недвижимости) иными лицами, а именно:

обеспечивать беспрепятственный доступ, проход, проезд;

обеспечивать возможность размещения межевых, геодезических и иных знаков;

обеспечивать возможность прокладки и использования линий электропередачи, связи и трубопроводов, систем водоснабжения, канализации и мелиорации.

38) **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;

39) **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линей-

ных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом.

40) **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

41) **реконструкция объектов капительного 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;

42) **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;

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

44) **технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

45) **торги** - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

46) **улично-дорожная сеть** – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

47) иные понятия применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Правовой статус и сфера применения настоящих Правил

Правила землепользования и застройки – это базовый юридический инструмент регулирования отношений между населением, собственниками недвижимости, юридическими лицами и административными органами в сфере использования и строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка. Правовое зонирование действует как механизм реализации планов и намерений местного сообщества и граждан по созданию благоприятной среды их проживания.

Правила землепользования и застройки имеют особый правовой статус. Это местный нормативный акт, принимаемый представительным органом местного самоуправления. Будучи местным нормативным актом, настоящие Правила имеют обязательную юридическую силу и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, осуществляющими изменения объектов недвижимости или причастными к этому процессу, – административными орга-

нами надзора и контроля, владельцами недвижимости, инвесторами, застройщиками, подрядчиками. Правила землепользования и застройки - основание для разрешения споров в судебном порядке.

Настоящие Правила подлежат применению на все территории Костино-Быстрянского сельского поселения, включая х.Русско-Власовский, х.Новопроциков, х.Рязанкин, х.Трофименков, х.Скачки-Малюгин, х.Костино-Быстрянский, х.Лесопитомник .

Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил

1. Назначение настоящих Правил:

1) обеспечение условий для реализации генерального плана поселения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

3) создание условий для участия граждан в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности посредством проведения публичных слушаний;

4) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила содержат:

1) общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Статья 4. Цели градостроительного зонирования

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий муниципальных образований;

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

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

Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений, городских округов.

2. Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3.1. При подготовке правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

4. Применительно к части территории поселения или городского округа подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения или генерального плана городского округа.

5. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой Администрации района с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, городского округа или межселенной территории либо к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения или городского округа), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

6. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой Администрации района утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

7. Глава Администрации района не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. В указанном в части 7 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения, городского округа или межселенным территориям либо применительно к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения или городского округа);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

8.1. Проект правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

9. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

10. По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

11. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

13. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

14. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

15. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

16. Глава Администрации района в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

17. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 градостроительного Кодекса. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний. Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, кроме указанных обязательных приложений, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

18. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе Администрации района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

19. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет".

20. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

21. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

Статья 6. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности – правовой институт, применяемый в обязательном порядке в муниципальных образованиях, как обсуждение с участием жителей, соответствующих проектов документов, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, перед их утверждением органами местного самоуправления.

Нормативно-правовым актом, установившим обязательность проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ. Основной целью организации и проведения публичных слушаний является реализация конституционного права граждан России на участие в управлении делами государства (ст.32 Конституции РФ), а также выполнение органами местного самоуправления обязанности по обеспечению законных прав и свобод граждан, предусмотренной в ст. 18 Конституции РФ.

Участниками публичных слушаний являются представители заинтересованной общественности, физические или юридические лица, интересы которых прямо или косвенно могут быть затронуты социальными, экологическими и иными последствиями намечаемой градостроительной деятельности или выразившие свой интерес к последствиям такой деятельности. Решение о проведении публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов, регулирующих вопросы градостроительной деятельности, принимается главой муниципального образования.

Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория в границах, установленных Областным законом Ростовской области от 27.12.2004 N 254-ЗС "Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования "Морозовский район" и муниципальных образований в его составе" (принят ЗС РО 24.12.2004), а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

Статья 8. Открытость и доступность информации о порядке землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав документы, являются открытыми для физических и юридических лиц, для должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация Морозовского района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил в местных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;
- предоставления экземпляра настоящих Правил в муниципальные библиотеки района;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в комиссии по землепользованию и застройке, в

структурных подразделениях администрации района, осуществляющих функции в области землепользования и застройки;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам по изготовлению выписок из настоящих Правил, копий документов и/или их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков и их массивов (кварталов, других элементов планировочной структуры), а также объектов капитального строительства.

Граждане, их объединения и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения.

Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в собраниях граждан;
- участие в публичных слушаниях;
- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
- иных формах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

Администрация Морозовского района, ее структурные подразделения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 9. Полномочия Собрания депутатов в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Собрания депутатов в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель поселения, внесение в них изменений;

2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

3) утверждение схемы ценового зонирования территории поселения;

4) установление ставок земельного налога и арендной платы;

5) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

6) иные полномочия, отнесенные к компетенции Собрания депутатов Уставом муниципального образования «Морозовский район», решениями Собрания депутатов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Полномочия администрации района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации района в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных и правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

2) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель поселения и градостроительной деятельности;

3) утверждение градостроительной документации по планировке территории поселения;

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) предоставление в установленном порядке земельных участков;

6) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

7) установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

8) взимание земельного налога и арендной платы за земельные участки;

9) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий, установленных законодательством;

10) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

11) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом поселения, решениями Собрания депутатов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. В целях реализации полномочий администрации района в области землепользования и застройки Главой Администрации Морозовского района издаются нормативные и правовые акты в соответствии с определенными Уставом муниципального образования «Морозовский район» полномочиями.

. 3. К полномочиям органа местного самоуправления в области архитектуры и градостроительства администрации поселения (далее – орган архитектуры и градостроительства) относятся:

1) разработка проектов муниципальных нормативных и правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;

2) разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

3) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель поселения и градостроительной деятельности;

4) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) участие в выносе в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;

7) контроль за соблюдением действующего законодательства Российской Федерации, муниципальных нормативных и правовых актов в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства муниципальными правовыми актами Главы поселения.

4. Положение об органе архитектуры и градостроительства утверждается постановлением Главы района.

Статья 11. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке

1. К полномочиям комиссии по землепользованию и застройке – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) подготовка проекта решения проекта решения Главы района о внесении изменений в настоящие Правила;

3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии по землепользованию и застройке муниципальными нормативными правовыми актами Главы района.

2. Состав комиссии по землепользованию и застройке и Положение о ней утверждаются постановлением Главы района.

.

Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения

1.В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, определения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в его составе);
- проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков;
- проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
- градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

4. Администрация района обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана поселения, настоящих Правил 5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения

1. Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается Главой Администрации Морозовского района. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. В течение одного месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию района , уполномоченную в области градостроительной деятельности, свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории поселения.

3. Состав и содержание документации по планировке территории соответствуют требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

4. Подготовку документации по планировке территории (проекта планировки и межевания) может осуществлять за свой счет заинтересованное лицо.

5. Муниципальный контракт (договор) на подготовку документации по планировке территории с исполнителем (разработчиком) заключается в порядке, установленном гражданским законодательством. К муниципальному контракту (договору) должны быть приложены задание на подготовку (внесение изменений) документации по планировке территории, смета, календарный график выполнения работ.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Ростовской области, настоящими Правилами.

Статья 14. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1. Администрация Морозовского района в течение тридцати дней со дня получения документации по планировке территории, выполненной по муниципальному контракту (договору), осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие утвержденному Генеральному плану поселения и настоящим Правилам (в том числе требованиям градостроительного регламента), требованиям действующего законодательства (в том числе требованиям технических регламентов).

2. Документация по планировке территории до ее утверждения Главой Администрации района подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

3. Администрация района, уполномоченная в области градостроительной деятельности, не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе Администрации района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории.

4. Глава Администрации района с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети Интернет.

6. На основании утвержденной документации по планировке территории Собрание депутатов района вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной деятельности и утверждаются Главой Администрации Морозовского района на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

5. Состав градостроительного плана земельных участков установлен частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации;
- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, за исключением случаев, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 4. ГРАДОСТОРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 16. Территориальные зоны

1. Градостроительное зонирование территории поселения осуществляется в соответствии с Генеральным планом, на основе комплексного анализа всех характеристик и особенностей территории поселения.

2. В разделе 2 настоящих Правил устанавливаются:

1) территориальные зоны (статья 19 ч.II настоящих Правил);

2) зоны с особыми условиями использования территорий (статьи 41-45 ч.II настоящих Правил).

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

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

4. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом, отражающим ее принадлежность к одному из видов территориальных зон.

5. Границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной территориальной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. После вступления в силу настоящих Правил раздел, объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

8. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования

градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально, с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

9. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) красным линиям;

2) границам земельных участков;

3) границам поселения;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

10. Виды территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования:

1) Зоны сельскохозяйственного использования;

2) Зоны жилой застройки;

3) Зоны общественно-делового назначения;

4) Зоны производственного и коммунально-складского назначения;

5) Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;

6) Зоны рекреационного назначения;

7) Зоны природных и особо охраняемых территорий;

8) Зоны специального назначения.

11. Землепользование и застройка территориальных зон поселения, границы которых отображены на карте градостроительного зонирования, осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

Статья 17. Градостроительные регламенты и их применение

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

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

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

2. **В описание градостроительного регламента** соответствующей территориальной зоны включаются:

- характеристики современного состояния и использования территории (виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание современного состояния территории и несоответствующего использования);
- основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- параметры разрешенного использования – предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешеного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (особые условия реализации регламента).

3. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

4. **Действие градостроительных регламентов не распространяется** на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке,

установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4.1. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. **Градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

6. **На карте зон с особыми условиями использования территорий** – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются, принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 45 Части II настоящих Правил, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

7. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится главе 4 настоящих Правил.

8. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 9 настоящих Правил.

9. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, дого-

воры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

10**. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:**

1) **основные виды разрешенного использования**, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) **вспомогательные виды разрешенного использования**, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

3) **условно разрешенные виды использования** земельных участков и объектов капитального строительства.

11. Объекты благоустройства, объекты инженерной инфраструктуры, линейные объекты всегда являются **вспомогательными для всех территориальных зон.**

12. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

13. Параметры (минимальные и/или максимальные) разрешенного использования могут включать:

1) показатели площади и линейных размеров (минимальных и/или максимальных) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2) минимальные размеры отступов от границ земельных участков, фиксирующие место допустимого размещения построек (пятно застройки), за пределами которого возводить здания, строения, сооружения запрещено;

3) предельную (максимальную и/или минимальную) этажность, или высоту построек;

4) максимальный процент плотности застройки в границах земельных участков, определяемый как отношение суммарной площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участка;

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования

14. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

15. Границы зон распространения градостроительных ограничений могут не совпадать с границами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

16. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства допускается при условии соблюдения указанных градостроительных ограничений.

17. Согласование и утверждение регламента осуществляется в составе карты градостроительного зонирования как ее неотъемлемая часть.

18. Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительных отношений.

Статья 18. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон

1. Земельные участки и объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

2) их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства не соответствуют утвержденным проектируемым красным линиям в случае, если их границы выходят за пределы проектируемой красной линии.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается администрацией поселения в соответствии с действующим законодательством.

4. Реконструкция, расширение и капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами и проектируемыми красными линиями.

Статья 19. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных исполнительных органов Российской Федерации, Ростовской области и органов местного самоуправления поселения.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой поселения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 21 настоящих Правил.

5. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Ростовской области, уполномоченными органами местного самоуправления поселения в соответствии с федеральными законами.

Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

4. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Администрации района. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава Администрации района в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов района, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации района в сети Интернет.

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

Глава 5. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 21. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 №53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей не связанных со строительством и иных целей.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Собрания депутатов, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

Статья 22. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2. Торги могут проводиться по инициативе администрации поселения либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

3. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1) формирование земельного участка;

2) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

3) организация и проведение торгов;

4) подведение и оформление результатов торгов;

5) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

6) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

4. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка;

2) в отношении земельного участка проведены в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровые работы, осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный орган администрации поселения либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с администрацией поселения.

7. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

8. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

9. В случае, если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 23. Порядок предоставления земельного участка для возведения объектов капитального строительства по инициативе администрации поселения

1. Администрация поселения обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе администрации поселения принимается Главой поселения по представлению Администрации поселения.

Статья 24. Порядок предоставления земельного участка для возведения объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы поселения, в Администрацию поселения.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируются в Администрации поселения, которая информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Администрация поселения в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, Администрация поселения по поручению Главы поселения осуществляет действия, необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов.

5. В случае, если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, орган архитектуры и градостроительства подготавливает от имени Главы поселения ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1) право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;

2) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя, а также то, что риск недостижения результата – сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

3) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;

4) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов.

6. Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в ч.5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган архитектуры и градостроительства.

7. Орган архитектуры и градостроительства оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, либо администрация поселения отказалась от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации поселения победителем торгов, или из средств бюджета поселения в случае отказа от проведения торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальными правовыми актами Главы поселения.

Статья 25. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется в соответствии с нормативно-правовыми актами Администрации Морозовского района.

Глава 6. ПОРЯДОК ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 26. Основные принципы организации застройки на территории поселения

1. Планировочная организация и застройка поселения должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур поселения, принятых в генеральном плане поселения, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик поселения.

2. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Ростовской области, схемой территориального планирования Морозовского муниципального района, генеральным планом поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии, линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

4. Строительство объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

6. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её в орган архитектуры и градостроительства безвозмездно.

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Статья 27. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельны-

ми участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

Статья 28. Проектная документация на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства

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. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 29. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти автономного округа или подведомственным ему государственным учреждением.

2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Статья 30. Выдача разрешения на строительство

1. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявление на имя Главы Администрации района.

2. Разрешение на строительство выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

4. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

5. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае,

если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

6. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

7. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности в случае прекращения права собственности застройщика на земельный участок.

Статья 31. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, направленного на имя Главы Администрации района.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи органу местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности сведений о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, экземпляра копии результатов инженерных изысканий и экземпляр копий проектной документации или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 32. Государственный строительный надзор

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Статья 33. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий поселения

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территорий поселения осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и окружным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов настоящих Правил, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретных зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 34. Охранные зоны

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством, нормами и правилами.

Статья 35. Санитарно-защитные зоны

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами в области использования промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, и утверждаются Главой поселения.

3. В санитарно-защитных зонах не допускается размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать:

1) сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

2) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

3) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

4) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Статья 36. Зоны охраны объектов культурного наследия

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. До установления Правительством Российской Федерации порядка разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель, градостроительная и иная деятельность в указанных зонах регулируется федеральным и окружным земельным, градостроительным, в сфере охраны объектов культурного наследия и иным законодательством.

3. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются исполнительным органом государственной власти Ростовской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности и подлежат согласованию с исполнительным органом государствен-

ной власти автономного округа, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

4. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

5. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти автономного округа, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

6. Государственный орган исполнительной власти автономного округа, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

Статья 37. Водоохранные зоны

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

3. Проекты водоохранных зон и прибрежных защитных полос, а также режим их использования устанавливаются исходя из физико-географических, почвенных, гидрологических и других условий с учетом прогноза изменения береговой линии водных объектов и утверждаются Губернатором Ростовской области.

4. До утверждения проектов водоохранных зон уполномоченные исполнительные органы государственной власти Ростовской области устанавливают минимальные размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос на основании действующего законодательства, норм и правил.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы.

5. Проекты водоохранных зон, требования к режиму использования земель в границах данных зон разрабатываются специализированными организациями по заказу уполномоченного исполнительного органа государственной власти Ростовской области.

Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 38. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения публичных слушаний по:

1) проекту решения Главы района по внесению изменений в настоящие Правила;

2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения администрации поселения.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются Главой района и проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы района о назначении публичных слушаний.

4. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

5. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы Ростовской области, Устав поселения, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

6. В публичных слушаниях принимают участие жители поселения.

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

8. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний

9. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

10. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 39. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой Морозовского района в форме постановления.

2. В постановлении Главы района о проведении публичных слушаний указываются:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3) место проведения публичных слушаний;

4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 40. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации поселения, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 41. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия по землепользованию и застройке:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет»;

3) оповещает население поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

4) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;

5) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

6) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

7) составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

8) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

9) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

10) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

11) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

12) осуществляет иные полномочия.

Статья 42. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся комиссией по землепользованию и застройке по решению Главы района

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний администрация района направляет Главе Администрации района подготовленную документацию по пла-

нировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава Администрации района с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Статья 43. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся комиссией по землепользованию и застройке по решению Главы поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний администрация поселения направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Глава 9. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 44. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Принятие решения об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков и объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд проводится в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами поселения.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков и объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном с учетом настоящих Правил порядке (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

2.1.Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных документах территориального планирования;
- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков и объектов капитального строительства, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

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

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.

4. Решение об изъятии, резервировании земельных участков и объектов капитального строительства может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в установленном законом порядке.

5. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства органом, принявшим решение об изъятии, должны быть письменно уведомлены об этом не позднее, чем за год до предстоящего изъятия.

Статья 45. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок подготовки решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется действующим земельным законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами поселения.

2. Основанием для принятия решения о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки и проектов межевания, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Принимаемый акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков и объектов капитального строительства, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования

Статья 46. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами поселения.

Глава 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ

Статья 47. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

Статья 48. Ответственность за нарушения Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующими законодательством Российской Федерации, Ростовской области, иными нормативными правовыми актами.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

АРХ.№ 05/2-11-ПЗЗ-ПЗ-2

Правила землепользования и застройки городского и сельских поселений Морозовского района Ростовской области

Муниципальный контракт №1 от 3 августа 2011г.

Костино-Быстрянское сельское поселение
Правила землепользования и застройки

Пояснительная записка
Часть II

Ростов-на-Дону
2011 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

АРХ.№ 05/2-11-ПЗЗ-ПЗ-2

Правила землепользования и застройки
городского и сельских поселений
Морозовского района Ростовской области
Муниципальный контракт №1 от 3 августа 2011г.

Костино-Быстрянское сельское поселение
Правила землепользования и застройки

Пояснительная записка
Часть II

Директор института Т. Г. Морозова

Главный архитектор проекта Е. Н. Безуглова

Ростов-на-Дону
2011 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№№ статей	Наименование разделов пояснительной записки	Стр.
1	2	3
	Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
Статья 1	Применение градостроительных регламентов	5
Статья 2	Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории	7
Статья 3	Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения	8
Статья 4	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	11
Статья 5	Предельные размеры земельных участков	12
Статья 6	Интенсивность использования территории	12
Статья 7	Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков	17
Статья 8	Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений	17
Статья 9	Максимальная этажность и высота зданий, строений, сооружений	18
Статья 10	Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках	18
Статья 11	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	19
Статья 12	Ограждение земельных участков	21
Статья 13	Благоустройство территорий	22
Статья 14	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	23
Статья 15	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	25
Статья 16	Режим использования территории приусадебных и приквартирных земельных участков для хозяйственных целей	26
Статья 17	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются	27
Статья 18	Территории общего пользования, порядок их использования	27
Глава 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
Статья 19	Виды и состав территориальных зон	28
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
Статья 20	Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)	30
Статья 21	Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-2)	31
Статья 22	Зона объектов сельскохозяйственного производства(СХ-3)	33
	ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	34
Статья 23	Зона жилой застройки (Ж-1)	35
Статья 24	Зона развития жилой застройки (Ж-2)	39
Статья 25	Зона многофункционального назначения (ОЖ)	39
	ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ	43
Статья 26	Зона объектов здравоохранения (ОС-1)	44
Статья 27	Зона объектов учебно-образовательного назначения (ОС-2)	45
Статья 28	Зона спортивного назначения	46
	ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	47

№№ статей	Наименование разделов пояснительной записки	Стр.
1	2	3
Статья 29	Зона производственного и коммунально-складского назначения V класса опасности (ПК-1)	48
Статья 30	Зона производственного и коммунально-складского назначения III-V класса опасности (ПК-2)	50
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	52
Статья 31	Зона железнодорожного транспорта (Т-1)	54
Статья 32	Зона автомобильного транспорта (Т-2)	55
Статья 33	Зона объектов инженерно-технического обеспечения (И)	56
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	57
Статья 34	Зона парков, скверов, бульваров (Р-1)	57
Статья 35	Зона ландшафтно-рекреационная (Р-2)	59
	ЗОНЫ ПРИРОДНЫХ И ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ	60
Статья 36	Зона развития особо охраняемых природных территорий (ОО-1)	61
Статья 37	Зона земель лесного фонда (ЛФ)	62
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	62
Статья 38	Зона ритуального назначения (С-1)	62
Статья 39	Зона складирования и захоронения скотомогильников	63
Статья 40	Зона зеленых насаждений специального назначения (С-2)	64
Статья 41	Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	65
Статья 42	Ограничения использования земель лесного фонда (ЛФ)	72
Статья 43	Ограничения использования особо охраняемых природных территорий	75
Статья 44	Земельные участки, в пределах которых залегают полезные ископаемые	76
Статья 45	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия	77
Глава 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КОСТИНО-БЫСТРЯНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»		
	Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования Костино-Быстрянского сельского поселения М.1:25000	Приложение 1
	Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования х.Русско-Власовский, х.Новопроциков Костино-Быстрянского сельского поселения М1:10000	
	Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования х.Рязанкин, х.Трофименков Костино-Быстрянского сельского поселения М1:10000	
	Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования х.Скачки-Малюгин Костино-Быстрянского сельского поселения М1:10000	
	Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования х.Костино-Быстрянский Костино-Быстрянского сельского поселения М1:10000	
	Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования х.Лесопитомник Костино-Быстрянского сельского поселения М1:10000	

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Применение градостроительных регламентов

1. Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Костино-Быстрянское сельское поселение» Морозовского района Ростовской области принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом города;

4) видов территориальных зон;

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

4. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации **действие градостроительного регламента не распространяется** на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации **градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель:

- лесного фонда;
- земель, покрытых поверхностными водами;
- земель запаса;
- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

7. **Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется** или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

8. **Структура градостроительного регламента состоит из**:

- видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- параметров разрешённого использования - предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные размеры и 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.

10. Реконструкция указанных в части 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентов или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае, если использование указанных в части 5 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории

1.На карте (Приложение 1) Правил выделены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия и по условиям охраны окружающей среды.

2.Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной их территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

3.Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учётом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4.Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются с учётом требований:

- федеральных законов;
- постановлений Правительства Российской Федерации;
- технических регламентов*.

*до принятия технических регламентов в сфере безопасности действует норма части 1 статьи 6 федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (ФЗ-191), согласно которой: «До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации»;

5. В границах зон действия ограничений отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, памятников культуры.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определённые применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 19, применяются с учётом ограничений, описание которых содержится в статьях 41-45 настоящих Правил.

Статья 3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства подразделяются на:

- **основные виды разрешённого использования**, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);
- **условно разрешённые виды использования**, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- **вспомогательные виды разрешённого использования**, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте**, являются запрещёнными.**

4. Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешённого использования. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешённых видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на приём посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей.

5. Условно разрешённые виды использования могут быть допущены **с учётом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования**. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешённых видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для кварталов или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешённого вида использования в порядке установленном действующим законодательством.

6. **Для всех объектов основных и условно разрешённых видов использования вспомогательными видами разрешённого использования являются**:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озеленённые, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешённых видов использования, включая противопожарную.

Размещение объектов вспомогательных видов разрешённого использования выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования - при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешённого использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешённого использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

Превышение указанных параметров должно быть обосновано расчётными показателями проектной документации.

7. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования, разрешённые для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешённого использования на другой разрешённый вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 части I настоящих Правил;

- при изменении одного вида на другой вид разрешённого использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надёжности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение в органе архитектуры и градостроительства администрации поселения на изменение основного разрешённого вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 22 части I настоящих Правил.

8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешёнными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Статья 4. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- предельные размеры земельных участков;
- интенсивность использования территории земельных участков;
- максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;
- максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений;
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории земельного участка;
-минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка;
- минимальная доля озеленения земельного участка;
- максимальная высота ограждений земельного участка;
- режим использования территории приусадебного и приквартирного участка для хозяйственных целей.

2. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

3. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешённого использования, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешённого строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешённого использования недвижимости.

4. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утверждённой документации по планировке территории.

Статья 5. Предельные размеры земельных участков

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озеленённых территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

1. Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства в сельских поселениях устанавливаются органами местного самоуправления с учётом особенностей существующей застройки, возможностей эффективного инженерного обеспечения, развития личного подсобного хозяйства в соответствии с рекомендуемыми нормами, приведёнными в таблице №2.

2. Площадь земельного участка для размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений определяется по заданию на проектирование с учётом норматива минимальной плотности застройки (смотреть статью 6 настоящих Правил, таблица.3.) Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок сельскохозяйственных предприятий в соответствии с СП 19.13330.2011.

Статья 6. Интенсивность использования территории

1. Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и коэффициентом застройки территории.

Основными показателями плотности застройки являются:

- **коэффициент застройки** – отношение суммы площадей застройки всех, зданий и сооружений, к площади участка (квартала) в целом;
- **коэффициент плотности застройки («брутто»)** – отношение общей площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

<u>Предельно допустимые значения коэффициента использования территории участка жилищного строительства</u> <u>(рекомендуемые)</u>

(«Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области»)

Таблица № 1

Тип жилых домов	Коэффициент использования территории не более
Индивидуального типа	0,67
Блокированного типа (в расчете на один блок)	1,5
Секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию)	0,94

Примечание:

Максимальный процент застройки участка в условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%.

Максимальный процент застройки участка в условиях реконструкции сложившейся застройки при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%.

Предельно допустимые параметры усадебной застройки (рекомендуемые)

«Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области»

Таблица № 2

Тип застройки	Размер земельного участка, м^2	Площадь жилого дома, м^2 общей площади	Коэффициент застройки $К_з$,	Коэффициент плотности застройки «брутто» $К_{пз}$
А	1200 и более	480	0,2	0,4
	1000	400	0,2	0,4
Б	800	480	0,3	0,6
	600	360	0,3	0,6
	500	300	0,3	0,6
	400	240	0,3	0,6
	300	240	0,4	0,8
В	200	160	0,4	0,8

Примечание:

1.А. - застройка индивидуальными домами с размером участка 1000-1200 м^2 и более с развитой хозяйственной частью

Б. - застройка индивидуальными домами от 400 до 800 м^2 и блокированными домами с участками 300-400 м^2 с минимальной хозяйственной частью);

В. – застройка блокированными домами с приквартирными участками 200м^2

2. При размерах приквартирных земельных участков менее 200 м^2 плотность застройки ($К_{пз}$) не должна превышать 1,2. При этом $К_з$ не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

2. Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий определяется в процентах как отношение площади застройки предприятия к общему размеру площадки предприятия.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли, без учёта ширины отмосток.

Минимальную плотность застройки допускается уменьшать, но не более чем на 10 % установленной настоящим приложением, при строительстве сельскохозяйственных предприятий на площадке с уклоном свыше 3 %, просадочных грунтах и в сложных инженерно-геологических условиях.

Показатели минимальной плотности застройки площадок сельскохозяйственных предприятий (рекомендуемые)

(СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)

Таблица №3

	Предприятия	Минимальная плотность застройки, %
1	2	3
Крупного рогатого скота	*Молочные при привязном содержании коров* Количество коров в стаде 50-60 % на 400 коров на 800 коров	 51*/45 55/50
	Количество коров в стаде 90 % на 400 коров на 800 и 1200 коров	 51/45 55/49
	Молочные при беспривязном содержании коров Количество коров в стаде 50,60 и 90 % на 800 коров на 1200 коров на 2000 коров	 53 56 60
	Мясные и мясные репродукторные на 800 и 1200 коров	 52**/35
	Доращивания и откорма молодняка на 6000 и 12 000 скотомест	 45
	Выращивание телят, доращивания и откорма молодняка на 3000 скотомест на 6000 и 12 000 скотомест	 41 46
	Откорма крупного рогатого скота на 1000 скотомест на 2000 скотомест на 3000 скотомест на 6000 скотомест на 12 000 скотомест	 32 34 36 42 43
	Откомочные площадки на 2 000 скотомест на 4 000 скотомест	
	Племенные	
	Молочные на 400 коров на 800 коров	 45 55
	Мясные на 400, 600 и 800 коров	 40
	Выращивания ремонтных телок на 1000 и 2000 скотомест на 3000 скотомест на 6000 скотомест	 52 54 57
	Буйволоводческие до 400 буйволиц	 54
Свиноводческие	*Товарные* Репродукторные на 4000 голов на 8000 голов на 12 000 голов	 36 43 47

	Предприятия	Минимальная плотность застройки, %
1	2	3
	Откормочные на 6000 и 12 000 голов	 39
	С законченным производственным циклом на 2000 голов на 4000 голов на 6000 и 12 000 голов	 32 37 41
	Племенные на 100 маток на 200 маток на 300 маток	 38 40 50
Овцеводческие	*Размещаемые на одной площадке* Шерстные, шерстно-мясные, мясо-сальные на 2500 маток на 5000 маток на 10 000 маток на 4000 голов ремонтного молодняка	 55 60 70 66
	Мясо-шерстные на 2500 маток на 2500 голов ремонтного молодняка	 66 62
	Шубные на 1200 маток	 56
	Откормочные на 2500 голов на 5000 голов	 65 74
	Откормочные площадки для получения каракульчи на 5000 голов	 58
	С законченным оборотом стада Мясо-шерстные на 2500 голов	 60
	Мясо-шерстно-молочные на 2000 и 4000 голов	 63
	Шубные на 1600 голов	 67
Козоводческие	*Пуховые* на 2500 голов	 63
	Шерстные на 3600 голов	 64
Коневодческие	на 50 голов	38
	на 100 голов	39
	на 150 голов	40
Птицеводческие	*Яичного направления* на 200 тыс. кур-несушек на 300 тыс. кур-несушек	 28 32
	Мясного направления Бройлерные	
	на 3 и 6 млн. бройлеров:	27***/43
	Утиные на 65 тыс. утят	 31

	Предприятия	Минимальная плотность застройки, %
1	2	3
	Индейководческие на 250 тыс. индюшат	 24
	Племенные Яичного направления Племзавод на 50 тыс. кур: зона взрослой птицы зона ремонтного молодняка	 25 28
	Мясного направления Племзавод на 50 тыс. кур: зона взрослой птицы зона ремонтного молодняка	 25 25
Звероводческие и кролиководческие	Звероводческие	21
	Кролиководческие	22
Тепличные	*Многолетние теплицы общей площадью* 6 га 12 га 18, 24 и 30 га 48 га	 54 56 60 64
	Однопролетные (ангарные) теплицы общей площадью до 5 га	 41
По ремонту сельскохозяйственной техники	*Центральные ремонтные мастерские для хозяйств с парком*	
	на 25 тракторов	25
	на 50 и 75 тракторов	28
	на 100 тракторов	31
	на 150 и 200 тракторов	35
	Пункты технического обслуживания бригады или отделения хозяйств с парком	
	на 10, 20 и 30 тракторов	30
	на 40 и более тракторов	38
Прочие предприятия	По переработке или хранению сельскохозяйственной продукции	50
	Комбикормовые	27
	По хранению семян и зерна	28

* Над чертой приведены показатели для зданий без чердаков, под чертой - с используемыми чердаками.
** Над чертой приведены показатели при хранении грубых кормов и подстилки под навесами, под чертой – при хранении в скирдах.
*** Над чертой приведены показатели для многоэтажных зданий, под чертой – для одноэтажных.

Статья 7. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам объектов капитального строительства от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливается для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учёта противопожарных требований и бытовых разрывов.

3. Для дошкольных образовательных учреждений, учебных помещений общеобразовательных школ, школ-интернатов, других учреждений образования, лечебно-профилактических, санаторно-оздоровительных учреждений, учреждений социального обеспечения, имеющих юго-западную и западную ориентации световых проёмов должны предусматриваться меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции.

Защита от перегрева должна быть предусмотрена не менее чем для половины игровых площадок, мест размещения игровых и спортивных снарядов и устройств, мест отдыха населения.

Ограничение избыточного теплового воздействия инсоляции помещений и территорий в жаркое время года должно обеспечиваться соответствующей планировкой и ориентацией зданий, благоустройством территорий, а при невозможности обеспечения солнцезащиты помещений ориентацией необходимо предусматривать конструктивные и технические средства солнцезащиты.

Меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции не должны приводить к нарушению норм естественного освещения помещений.

4. Здания следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

5. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального и блокированного дома – 1 м, а в условиях реконструкции- менее 1м при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.
- от постройки для содержания скота и птицы – в соответствии со статьей 16 Части II настоящих Правил;
- от других построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- среднерослых – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Статья 8. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются:

- в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 метров.

Статья 9. Максимальная этажность и высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учётом:
- генерального плана Костино-Быстрянского сельского поселения;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешённого использования в границах территориальных зон.

2. **При определении этажности** здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счёт уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1.8м в число надземных этажей не включаются.

3. **Максимальная высота** зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

4. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала.

Статья 10. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков

Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков населенных пунктов по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» -IV при обеспечении определённого проектом размера санитарно-защитной зоны.

Статья 11. Минимальная доля озеленённой территории земельных участков

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

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

2. Озеленённая 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 озеленённая территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озеленённой территории земельного участка.

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

Сохранность и надлежащий уход за зелёными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Костино-Быстрянского сельского поселения.

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

5. При организации застройки территорий необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

6. При невозможности сохранения зелёных насаждений в смете на строительство объекта капитального строительства необходимо предусматривать средства на пересадку зелёных насаждений и (или) их восстановительную стоимость.

7. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зелёных насаждений необходимо выполнение подеревной съемки в зоне 5 метров от оси коммуникации.

8. Ответственность за сохранность зелёных насаждений возлагается:

- в парках, садах, бульварах - на владельцев территорий;

- на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, владельцев земельных участков и строений;

- на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;

- на территориях зелёных насаждений, предоставленных под застройку, - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

9. За повреждение или самовольную вырубку зелёных насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятие мер охраны находящихся в их ведении зелёных насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

10. Минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в пункте 4 настоящей статьи, приведена в таблице № 4.

<u>Минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков</u>

Таблица № 4

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озеленённых территорий
1	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
2	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
3	Комплексы аттракционов	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
4	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
5	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	50% территории земельного участка

6	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
7	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта	15% территории земельного участка
8	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта	Не устанавливаются

Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

Статья 12. Ограждение земельных участков

1. Ограждение предусматривается для земельных участков индивидуальной жилой застройки, территорий объектов здравоохранения, образования, культовых объектов, отдельно стоящих банков, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков.

2. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

3. Характер ограждения в строящихся кварталах усадебной жилой застройки, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 1,5 - 2 м.

4. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- вдоль транспортных магистралей – 2.0 метра;
- вдоль улиц и проездов – 1.8 метра;
- между соседними участками застройки – 1.8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1.8 метров по согласованию со смежными землепользователями.

Низ ограждения между смежными землепользователями на высоту не менее 60см должен быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка.

- для участков жилой застройки высота 1.8 метров может быть превышена при условии, что это не нарушает объёмно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещённости.
- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решётчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

5. Территория детских дошкольных учреждений ограждается забором не менее 1,6м и полосой зелёных насаждений (СанПиН 2.4.1.1249-03).

6. Территория общеобразовательных учреждений ограждается забором высотой 1,5м и вдоль него зелёными насаждениями (СанПиН 2.4.2.1178-02).

7. Ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы

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

9. На склонах и косогорах следует устраивать подсыпки или цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции.

10. Установка глухих заборов допускается только по линии застройки с домом и высотой не более 2 м от земли.

Статья 13. Благоустройство территорий

1. Благоустройство материально-пространственной среды поселения включает в себя:

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

1. В кварталах жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учётом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны.

Расчёт площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведёнными в таблице № 5.

Таблица № 5

Площадки	Удельные размеры площадок, $м^2$/чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
Для стоянки автомобилей	0,8

Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее, м:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12
- для отдыха взрослого населения - 10
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) - 10- 40*
- для хозяйственных целей - 20
- для выгула собак - 40
- для стоянки автомашин - в соответствии со статьей 14 Части II настоящих Правил

(*)- Наибольшие значения принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее 50 м.

3. При проектировании вертикальной планировки территории проектные отметки 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.

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

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

6. 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.

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

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:

- материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- экологически опасные материалы;
- 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).

Статья 14. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта может предусматривать:

- хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);
- хранение в гаражах - стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);
- временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

2. Размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать на одно машино-место:

для гаражей:

одноэтажных ..... 30 м^2

двухэтажных ..... 20 м^2

наземных стоянок ..... 25 м^2 на 1 автомобиль (с учётом проездов);

- при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв.м на автомобиль.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на отведенном земельном участке или на стоянках-спутниках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. При проектировании стоянок-спутников предусматривается их удаленность:

- для жилых домов в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий – в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;
- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест в документации по планировке территории должно быть обосновано наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

5. Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице №6.

<u>Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков</u>

Таблица № 6

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома, дачи	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные жилые дома	1 машино-место на 80 кв.м общей площади жилого дома
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
5	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
6	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
7	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги, базы отдыха)	1 машино-место на 1 гостиничный номер

<u>Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей</u>

(по СП 42.13330.2011**)**

Таблица № 7

Объекты, до которых определяется расстояние	Расстояние в м., не менее				
	от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей				
	10 и менее	11-50	51- 100	101- 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта	25	50	50	50	50
Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха) сады, скверы, парки)	25	50	Устанавливается по согласованию с органами Роспотребнадзора		

Статья 15. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

1. Площадь мест на погрузочно-разгрузочной площадках определяется из расчёта 60 кв.м на одно место.

2. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчёта одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв.м общей площади объектов для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства.

Статья 16. Режим использования территории приусадебных и придомовых участков для хозяйственных целей

1. На придомовых земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице № 8.

Таблица № 8

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные – не менее 15 м;
- до 8 блоков – не менее 25 м;
- свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м^2. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными нормативами.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

2. В населённых пунктах допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

Территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;

Расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;

количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

3. Хозяйственные площадки в зонах индивидуальной застройки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов).

Мусороудаление с территорий индивидуальной и малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывозки бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озеленённых площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м.

Статья 17. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков.

Статья 18. Территории общего пользования, порядок их использования

1. **Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. (Градостроительный кодекс РФ статья 1).

- К территориям общего пользования относятся территории, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, дороги, переулки, проезды, набережные), а также территории, предназначенные для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения и территории, занятые объектами природоохранного, оздоровительного и рекреационного назначения (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоёмы, пляжи) и другие объекты и территории с режимом использования объектов общего пользования (в т.ч. кладбища, мемориальные парки и т.д.).
- Земельные участки общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

2. **Границы территорий общего пользования** определяются градостроительной документацией - проектами планировки (проектами детальной планировки) в соответствии с установленными в генеральном плане города элементами планировочной структуры и проектами межевания территорий.

Границами территорий общего пользования являются красные линии, а также границы, устанавливаемые проектами межевания территорий – линии градостроительного регулирования.

3. Территории общего пользования должны быть оформлены в установленном порядке, находится в государственной (федеральной и региональной) или муниципальной собственности и переданы (могут быть переданы) в управление (на баланс) эксплуатирующим организациям соответствующего статуса и правовой формы, которые осуществляют согласно своему уставу и полномочиям управление данными территориями.

4. **Контроль за эффективностью использования земель общего пользования осуществляют соответствующие органы исполнительной власти**, полномочия и обязательства которых распространяются на обеспечение устойчивого функционирования данных территорий с установленными целями их использования. Выделение территорий общего пользования требует установления нормативной базы (информация о разрешённом использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и возможности размещения объекта капитального строительства на указанном земельном участке) (статья 44, пункт 5 Градостроительного кодекса РФ).

5. В пределах территорий общего пользования могут устанавливаться временные объекты. Порядок и условия размещения временных объектов на территориях общего пользования определяется муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Статья 19. Виды и состав территориальных зон

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий

СХ-2 Зона территорий ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов

СХ-3 Зона объектов сельскохозяйственного производства

ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Ж-1 Зона малоэтажной жилой застройки

Ж-2 Зона развития жилой застройки

ОЖ Зона застройки многофункционального назначения

ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ОС-1 Зона объектов здравоохранения

ОС-2 Зона объектов учебно-образовательного назначения

ОС-3 Зона спортивного назначения

ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ПК-1 Зона производственного, коммунально-складского назначения V класса опасности

ПК-2 Зона производственного, коммунально-складского назначения III - V класса опасности

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Т-1 Зона железнодорожного транспорта

Т-2 Зона автомобильного транспорта

И Зона инженерно- технического обеспечения

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-1 Зона парков, скверов, бульваров

Р-2 Зона ландшафтно-рекреационная

ЗОНЫ ПРИРОДНЫХ И ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ОО-1 Зона развития особо охраняемых природных территорий

ЛФ Зона земель лесного фонда

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 Зона ритуального назначения

С-2 Зона складирования и захоронения отходов и скотомогильников

С-3 Зона зелёных насаждений специального назначения

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон выделены:

1. **Зона сельскохозяйственных угодий** – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками),

2. **Зона территорий ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов** - территории природных ландшафтов и балочной сети, территории долинных комплексов малых рек и ручьёв, лесные массивы.

3. **Зона объектов сельскохозяйственного производства** - территории, выделенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

Статья 20. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)

1. Цели выделения зоны:

- сохранение, развитие сельскохозяйственных угодий, предотвращение их использования для других видов деятельности при соблюдении указанных параметров разрешённого использования.

- размещение и развитие инфраструктур, обеспечивающих функционирование сельскохозяйственных угодий.

2. Основные, условно разрешённые и вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Основные виды разрешённого использования		
Сельскохозяйственные угодья - пашни; - пастбища; - сенокосы; - многолетние насаждения (сады. виноградники); - залежи - многолетние защитные насаждения, лесополосы	**1. Максимальное количество этажей**– не ограничено **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не ограничено **3. Минимальная площадь земельного участка** -не ограничено 4. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **5.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 6**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено **7.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	1.Подлежат особой охране 2.Запрещается строительство зданий и сооружений 3.Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду 4.Соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий 5.Предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов 6.Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследования земель 7.Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на земельных участках, находящихся во владении или пользовании

Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешённого использования		
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.	**1. Максимальное количество этажей**– не ограничено **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не ограничено **3. Минимальная площадь земельного участка** -не ограничено 4. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **5.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 6**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено **7.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	Не устанавливаются

3. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 21. Зона территорий ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов - долинные комплексы (СХ-2)

1. Цели выделения зоны:

- сохранение, развитие территорий, предназначенных для ведения сельского хозяйства, предотвращение их использования для других видов деятельности при соблюдении указанных параметров разрешённого использования.
- сохранение и восстановление естественных природных ландшафтов;
- сохранение и воспроизводство озеленённых территорий, выполняющих природоохранные функции;
- размещение и развитие инфраструктур, обеспечивающих функционирование сельскохозяйственных угодий.

2. Основные, условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Основные виды разрешённого использования		
Территории для ведения сельского хозяйства: - пастбища; - сенокосы; -многолетние насаждения (сады, виноградники); - многолетние защитные насаждения, лесополосы	**1. Максимальное количество этажей**– не ограничено **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не ограничено **3. Минимальная площадь земельного участка** -не ограничено 4. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **5.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 6**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено **7.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	1.Ограниченное ведение сельского хозяйства 2.Проведение благоустройства противоэрозионного характера 3.Соблюдение стандартов, норм, нормативов, правил и регламентов проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий 4.Предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов 5.Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследования земель 6.Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на земельных участках, находящихся во владении или пользовании
Территории природных ландшафтов балочной сети		
Территории долинных комплексов малых рек и ручьёв		
Зелёные насаждения: - кустарники, - лесные массивы, выполняющие защитные функции (в т.ч. берегоукрепление, озеленение водоохранных зон и прибрежных защитных полос)		
Объекты гражданской обороны		
Условно разрешённые виды использования		
Санатории, профилактории, дома отдыха	**1. Максимальное количество этажей**– не ограничено **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не ограничено **3. Минимальная площадь земельного участка** - не ограничено 4. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **5.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 6**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено **7.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	Не устанавливаются
Детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;		
Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;		
Пляжи;		
Центры обслуживания туристов		
Объекты пожарной охраны		
Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения		

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Элементы благоустройства Элементы дизайна Объекты инженерной инфра-структуры, связанные с обслуживанием основной функции Дорожно-тропиночная сеть, предназначенные для обслуживания и функционирования зоны	**1. Максимальное количество этажей**– не ограничено **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не ограничено **3. Минимальная площадь земельного участка** -не ограничено 4. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **5.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 6**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено **7.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии.

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 22. Зона объектов сельскохозяйственного производства (СХ-3)

1. Цели выделения зоны:

- ведение сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

- размещение и развитие инфраструктур, обеспечивающих функционирование объектов сельскохозяйственного назначения.

3. Основные, условно разрешённые и вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Основные виды разрешённого использования		
Выращивание сельскохозяйственной продукции Ведение личного подсобного хозяйства (полевые и приусадебные участки)	**1. Максимальное количество этажей**– не ограничено **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего	1.Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственно-

Садоводство и огородничество Ведение животноводства, птицеводства, пчеловодства, рыбоводства сенокошения и выпаса скота Ведение крестьянского (фермерского) хозяйства Ведение подсобного сельского хозяйства Объекты для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции Многолетние защитные насаждения, лесополосы	этажа – не ограничено **3. Минимальная площадь земельного участка** - не ограничено 4. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **5.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 6**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено **7.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	го назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду 2.Соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий 3.Предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов 4.Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследования земель 5.Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на земельных участках, находящихся во владении или пользовании
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешённого использования		
Объекты инженерной и транспортной инфраструктур для обслуживания основной функции	**1. Максимальное количество этажей**– не ограничено **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не ограничено **3. Минимальная площадь земельного участка** -не ограничено 4. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **5.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 6**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено **7.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	Не устанавливаются

3. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Жилые зоны предназначены для застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (блокированными и секционными до 3 этажей), индивидуальными усадебными жилыми домами (отдельно стоящими и блокированными) до 3 этажей.

2. В жилых зонах допускается размещение в качестве основных или вспомогательных видов использования: встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения (если их площадь не превышает 150 м^2), стоянок автомобильного транспорта, объектов инженерной инфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду, в том числе (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

3. Размещение встроенных или пристроенных объектов допускается при условии обеспечения обособленных от жилой территории входов для посетителей и персонала, а так же обособленных от жилой территории подъездов и парковок для транспорта, обслуживающего эти объекты. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

4. Площадь застройки, занятая основными видами разрешённого использования и вспомогательными, должна составлять определённый градостроительными регламентами процент от площади земельного участка предусмотренной для, каждого типа жилой застройки (см «Параметры разрешённого использования»).

5. Объекты благоустройства придомовых территорий: проезды, автостоянки, площадки для игр детей, площадки для занятий спортом (статья 13 Части II настоящих Правил), озеленённые территории (статья 11 Части II настоящих Правил), малые архитектурные формы и др. размещаются в соответствии с нормативами и проектной документацией и относятся к вспомогательным видам разрешённого использования жилых зон.

6. Новое строительство на территориях жилых зон может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешённого использования, установленными градостроительным регламентом.

7. Жилые дома следует располагать с отступом от красных линий не менее 3 метров и созданием зелёных зон (насаждений) вдоль улиц (см «Параметры разрешённого использования»).

8. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений первых этажей жилых домов расположенных непосредственно вдоль красных линий улиц при условии обеспечения входов и подъездов со стороны красных линий улиц. Загрузка и любые входы в данные помещения, со стороны двора жилого дома и где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Вид функционального назначения и возможность перевода данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

9. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

10. Количество машино-мест парковок автотранспорта для всех нежилых объектов и помещений необходимо предусматривать в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил.

Статья 23. Зона малоэтажной жилой застройки (Ж-1)

1. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур, связанных с проживанием граждан.

2. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Основные виды разрешённого использования		
1.*Объекты жилой застройки в т.ч.* -индивидуальные (одноквартирные) и блокированные усадебные жилые дома с правом содержания скота и птицы	**1. Максимальное количество этажей**–3 этажа **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 14 м; **3.Минимальная площадь земельного участка** для размещения жилого дома - 200 квадратных метров; **4.Максимальная площадь земельного участка** для размещения жилого дома - 1200 квадратных метров; **5.Минимальная (максимальная) площадь земельных** **участков для других объектов капитального строительства -не ограничено.** **6.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено **7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** -для индивидуального типа жилых домов – не более 67%; -для других объектов капитального строительства-не ограничено **8. Минимальные отступы от границ земельного участка** -индивидуального, блокированного и секционного жилого дома-1 метр, а в условиях реконструкции- менее 1м ; -в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен)-0 м;	В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны. Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учётом противопожарных требований Недопустимо перепрофилирование объектов. Недопустима прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок
-малоэтажные многоквартирные жилые дома		
2.*Объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:* -объекты административно-делового назначения		
- объекты культурно-досугового назначения, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.д.) (*) (**)		

- жилищно-эксплуатационные службы (*) (**) -объекты розничной торговли (*) (**) -объекты общественного питания (*) (**) - объекты бытового обслуживания (включая бани) -объекты общественного питания (*) (**) - объекты бытового обслуживания (включая бани) -ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных (*) (**) - объекты охраны общественного порядка (*) - финансово-кредитные объекты (*) (**) - объекты страхования (*) (**) - объекты пенсионного обеспечения (*) (**) - объекты связи (*) (**) - сады, скверы, бульвары - объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	- построек для содержания скота и птицы – 4 метра; - других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1 метр). -стволов высокорослых деревьев - 3 м; -стволов среднерослых деревьев - 2 м; - кустарника - 1 м. -других объектов капитального строительства – не ограничено **9.Коэффициент использования территории:** -для индивидуального типа жилых домов – не более 0.67; -для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более 1.5 -для секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию) – не более 0.94 **10.Индивидуальный и блокированный жилой дом должен отстоять** от красной линии улиц не менее чем на 3 м, от красной линии проездов – не менее чем на 1 м; - в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки; - Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. **11. Максимальный класс опасности** (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V; **12. Площадь встроенных помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – не более 150 кв. м. **13. Максимальное количество жилых блоков** малоэтажной индивидуальной блокированной жилой застройки -10. При этом каждый жилой блок должен размещаться на отдельном земельном участке.	
3.Объекты образования и здравоохранения, в т.ч. -объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (*)		
-объекты амбулаторно-поликлинического назначения		
Условно разрешённые виды использования		
Объекты торгового назначения	**1.Максимальное количество этажей** –2 этажа.	Не устанавливаются

Объекты социально-бытового назначения Объекты спортивно-досугового назначения Объекты административно-делового назначения. Объекты общественного питания	2. Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 12 м **3.Общая площадь объекта** капитального строительства на земельном участке - больше 150м^2 **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **7.Минимальные отступы от границы земельного участка**: - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр; **- для других объектов -** не ограничено	

Примечание.

(*) - Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешённого использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Площадки общего пользования различного назначения: площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и др. Объекты хозяйственного назначения: – сады, огороды; – теплицы, оранжереи индивидуального пользования; – хозяйственные постройки для содержания скота и птицы – бани, сауны, бассейны ин-	**1.Максимальное количество этажей – 1 этаж** **2. Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м) **3. Минимальные отступы от границ** земельного участка хозяйственных построек – не менее 1 м -до других объектов капитального строительства – не ограничено **4. Минимальная площадь зе-**	1.Отдельно стоящие объекты. 2.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов 3.При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок

дивидуального пользования; – индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, – индивидуальные колодцы; – оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; – надворные туалеты, септики, – площадки для сбора мусора.	**мельного участка** -не ограничено 5. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **6.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 7**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено **8. Хозяйственные площадки** предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15- домов, но не далее чем 100 м от входа в дом. (смотреть статью 16 Части II настоящих Правил) – надворные туалеты, септики - не менее 8 м от жилых построек;	
Объекты хранения индивидуального автотранспорта		1.Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам, подземные. 2.Допускается размещение гаражей по красной линии улиц и проездов кроме распашных, открывающиеся на улицу.
Объекты инженерно-технического обеспечения		
Объекты коммунального хозяйства		
Проезды, тротуары общего пользования		
Погрузочно-разгрузочные площадки		

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 24. Зона развития жилой застройки (Ж-2)

1. Цели выделения зоны:

- для формирования территорий жилой застройки с возможностью определения ее параметров и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления с разработкой проекта планировки и межевания территории, выполненного в соответствии с утверждённым проектом генерального плана.

Земельные участки, предлагаемые генеральным планом для перспективного развития жилой застройки, **используются по существующему целевому назначению**, не связанному с капитальным строительством до момента изменения вида разрешённого использования в соответствии с утверждённым проектом планировки.

2. Основные и условно разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Основные виды разрешенного использования		
1. ***Объекты жилой застройки в т.ч.*** - индивидуальные (одноквартирные) усадебные жилые дома с ограниченным правом содержания скота и птицы - блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками с ограниченным правом содержания скота и птицы.	**1. Максимальное количество этажей**–3 этажа. **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 14 м; **3. Минимальная площадь земельного участка** для размещения жилого дома - 200 квадратных метров; **4.Максимальная площадь земельного участка** для размещения жилого дома -1200 квадратных метров; **5.Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для других объектов капитального строительства -не ограничено.** **6.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено **7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** -для индивидуального типа жилых домов – не более 67%; -для других объектов капитального строительства-не ограничено **8. Минимальные отступы от границ земельного участка** -индивидуального, блокированного жилого дома-1 метр, -в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен)-0 м; - построек для содержания скота и птицы – 4 метра; - других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1 метр - для других объектов – не ограничено -стволов высокорослых деревьев - 3 м; -стволов среднерослых деревьев - 2 м; - кустарника - 1 м. **9. Коэффициент использования территории:**	.Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны. Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований Устройство ограждений земельных участков допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков
2. ***Зеленые насаждения общего пользования:*** - сады, скверы, бульвары, группы деревьев и кустарников		
3. ***Объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:*** -объекты административно-делового назначения.		
- объекты культурно-досугового назначения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.д.) (*)		
-жилищно-эксплуатационные службы (*)		
-объекты розничной торговли (*)		
-объекты общественного питания (*)		
- объекты бытового обслуживания (включая бани)		
-ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных (*)		
- объекты охраны общественного порядка (*)		

- зеленые насаждения общего пользования, сады, скверы, бульвары, группы деревьев и кустарников	-для индивидуального типа жилых домов – не более 0.67; -для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более 1.5 **10. Индивидуальный и блокированный жилой дом должен отстоять** от красной линии улиц не менее чем на 3 м, от красной линии проездов – не менее чем на 1 м; - в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки; - Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. **11. Максимальный класс опасности** (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V; **12.Площадь встроенных помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – не более 150 кв. м. **13. Максимальное количество жилых блоков** малоэтажной индивидуальной блокированной жилой застройки -10. При этом каждый жилой блок должен размещаться на отдельном земельном участке	
- объекты гражданской обороны		
4. Объекты образования и здравоохранения, в т.ч. -объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (*)		Земельные участки объектов неделимы. Недопустимо перепрофилирование объектов.
-объекты амбулаторно-поликлинического назначения		Недопустима прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Площадки общего пользования различного назначения: -площадки для игр детей, -отдыха взрослого населения, -занятий физкультурой и др.		
Объекты хозяйственного назначения: – сады, огороды; – теплицы, оранжереи индивидуального пользования; – хозяйственные постройки для содержания скота и птицы	**1.Максимальное количество этажей – 1 этаж.** **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –5 метров. **3.Минимальные отступы от**	1.Отдельно стоящие объекты. 2.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия соб-

– бани, сауны, бассейны индивидуального пользования; – индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, – индивидуальные колодцы; – оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; – надворные туалеты, септики, – площадки для сбора мусора	**границ** -хозяйственных построек –1 м.. - для других объектов – не ограничено **4. Минимальная площадь земельного участка** -не ограничено 5. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **6.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 7**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено	ственников жилых домов
		3.При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок
Объекты хранения индивидуального автотранспорта - стоянки индивидуального легкового автотранспорта (*); - гаражи для хранения индивидуального легкового автотранспорта (*)		4.Допускается содержание крупного и мелкого рогатого скота только в кварталах, в которых предусмотрена система скотопрогонов или в кварталах непосредственно примыкающих к пастбищам
Объекты инженерно-технического обеспечения. Объекты коммунального хозяйства		1. Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам, подземные.
Проезды, тротуары общего пользования		2. Допускается размещение гаражей по красной линии улиц и проездов кроме распашных, с открыванием ворот в сторону улицы (проезда)
Погрузочно-разгрузочные площадки		

Статья 25. Зона многофункционального назначения (ОЖ)

1. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для жилой застройки в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;
- развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;
- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Основные виды разрешённого использования		
1.*Объекты жилой застройки, в т.ч.* -индивидуальные (одноквартирные) и блокированные усадебные жилые дома с правом со-	**1. Максимальное количество этажей**– 3 этажа **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 14 м; **3. Минимальная площадь земельного**	1.Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.

держания скота и птицы -малоэтажные многоквартирные жилые дома	**участка:** - для размещения индивидуального, блокированного жилого дома – 200 квадратных метров; - для других объектов капитального строительства - не ограничено. 4. **Максимальная площадь земельного участка:** - для размещения индивидуального, блокированного жилого дома – 1200 квадратных метров; - для других объектов капитального строительства - не ограничено **Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков**–не ограничено 5**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка: -для индивидуального типа жилых домов -67%; - для других объектов капитального строительства –не ограничено. **6.Коэффициент использования территории:** -для индивидуального типа жилых домов – не более 0.67; -для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более 1.5; -для секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию) – не более 0.94 **7. Минимальные отступы от границ земельного участка:** -от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 метра; -от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра; -от других построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1 метр	2.Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей 3.В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 4.Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). 5.Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. 6.Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков 7.На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.
3.Объекты образования и здравоохранения, в т.ч. -объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (*)	- от стволов высокорослых деревьев - 4 м; - от стволов среднерослых деревьев - 2 м; - от кустарника - 1 м. -для других объектов капитального строительства- не ограничено. **8.Индивидуальный и блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц** не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. - в сохраняемой застройке- в соответствии со сложившейся линией застройки	Земельные участки объектов неделимы. Недопустимо перепрофилирование объектов.
-объекты амбулаторно-поликлинического назначения		Недопустима прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок
4.Объекты административно-делового назначения		Отдельно стоящие объекты. Встроенные, пристроенные к жилым домам.

5.Объекты учебно-образова-тельного назначения	- Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. **9.Площадь встроенных** помещений торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – не более 100 кв. м **10. Максимальное количество** жилых блоков малоэтажной индивидуальной блокированной жилой застройки -10. При этом каждый блок должен размещаться на отдельном земельном участке.	
6.Объекты торгового назначения.		
7.Объекты социально-бытового назначения		
8.Объекты общественного питания		
9.Объекты культурно-досугового назначения		
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Площадки общего пользования различного назначения: площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и др.		
Объекты хозяйственного назначения	**1. Максимальное количество этажей – 1 этаж** **2. Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м) **3.Расстояние от границ** смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее 1 мот других объектов – не ограничено **4. Минимальная площадь земельного участка** -не ограничено 5. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **6.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 7**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено	1.Отдельно стоящие объекты. 2.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов 3.При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок
Объекты хранения индивидуального транспорта		
Объекты инженерно- технического обеспечения		
Объекты жилищно-коммунального хозяйства		
Проезды, тротуары общего пользования		
Погрузочно-разгрузочные площадки		

	8. Минимальные расстояния от жилой застройки до помещений (сооружений) для содержания скота и птицы - 10 метров **9. Хозяйственные площадки** предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15- домов, но не далее чем 100 м от входа в дом. – надворные туалеты, септики -не менее 8 м от жилых построек; 10. Высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м	Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам, подземные

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. В настоящих Правилах в составе общественно-деловых зон выделены следующие зоны: зона учебно-образовательного назначения, зона спортивного назначения, зона объектов здравоохранения.

3. Площадь застройки, занятая основными и вспомогательными видами разрешённого использования должна составлять определённый градостроительными регламентами процент от площади земельного участка.

4. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешённого использования в случае, если до 25 процентов площади территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

5. Строительство на территориях зон здравоохранения объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

6. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно - досугового обслуживания населения, которое влечёт за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

7. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешённого использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

8. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков образовательных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

Статья 26. Зона объектов здравоохранения (ОС-1)

1. Цели выделения зоны:

- размещение объектов здравоохранения и социальной защиты населения, включая вспомогательные объекты, необходимые для полноценного функционирования указанных объектов.
- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
1. Объекты здравоохранения и социального обеспечения	1. **Максимальное количество этажей -** 3 этажа. 2. **Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа–15 м. 3.**Максимальный процент застройки** в границах земельного участка – 40%. **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. 6.**Минимальные отступы от границ земельных участков -** гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр -других объектов – не ограничено	**1.**Земельные участки объектов неделимы. **2.**Недопустимо перепрофилирование объектов. **3.**Прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок недопустимо. **4.**Ограждение земельного участка забором высотой не менее 1.6 м
2. Зелёные насаждения общего пользования: - парки, - скверы, - бульвары, - аллеи		
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Площадки общего пользования различного назначения: площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и др.	**2. Максимальное количество этажей** -1 этаж **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа -5 м **3.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – **Не ограничено** **4.Минимальные размеры** земельного	Не устанавливаются --
Объекты инженерно-технического обеспечения.		

Объекты жилищно-коммунального хозяйства Автостоянки для временного хранения автомобилей Проезды, тротуары общего пользования	участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр -других объектов – не ограничено	

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 27. Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2)

1.Цели выделения зоны:

- размещение объектов высшего и специального образования, колледжей, лицеев, общеобразовательных школ, дошкольных образовательных учреждений, включая вспомогательные объекты, необходимые для полноценного функционирования указанных объектов;
- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

2. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
1. Объекты учебно-образовательного назначения **2.**Учебно-лабораторные и учебно-производственные корпуса и мастерские **3.**Зелёные насаждения общего пользования **–** парки; **–** скверы; **–** бульвары **4.** Физкультурно-оздоровительные сооружения	**1. Максимальное количество этажей** -3 этажа **2.Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа -15 м. **3.Максимальный процент** застройки земельного участка – 50% **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь - не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь – не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	1. Предусмотреть архитектурно-планировочное и колористическое решение фасадов. 2.Территория участка ограждается по периметру забором высотой не менее 1,5 м. 3.Земельный участок объекта основного вида использования неделим. 4.Перепрофилирование объектов недопустимо.
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Площадки общего пользования различного назначения: площадки для игр детей, площадки отдыха для занятий физкультурой и др.	**1.Максимальное количество этажей** -1 этаж **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа -5 м **3.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – **не ограничено** **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь - не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6. Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр -других объектов – не ограничено	Не устанавливаются
Объекты инженерно-технического обеспечения		
Общежития в составе учебных заведений		
Автостоянки для временного хранения автомобилей		
Проезды, тротуары общего пользования		

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 28. Зона спортивного назначения (ОС-3)

1. Цели выделения зоны:

- размещение объектов спортивного назначения, включая вспомогательные объекты, необходимые для полноценного функционирования указанных объектов;
- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Основные виды разрешённого использования		

1.Объекты спортивного назначения: -стадионы; -спортплощадки; -теннисные корты; -спортивные школы; -спортзалы, бассейны; -велотреки; -мотодромы, картинги; -яхт-клубы, лодочные станции; -спортклубы;	**1. Максимальное количество этажей** -3 этажа **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа18 м **3.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – 60% **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	Не ограничено
2.Зелёные насаждения общего пользования **–** парки; **–** скверы; **-** бульвары		
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);	**1. Максимальное количество этажей** -1 этаж **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа -5 м **3.Максимальный процент** за-стройки земельного участка –не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	Не устанавливаются
Пункты оказания первой медицинской помощи;		
Объекты инженерно-технического обеспечения.		
Объекты жилищно-коммунального хозяйства		
Автостоянки для временного хранения автомобилей		
Площадки общего пользования различного назначения: площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и др.		

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Производственные зоны предназначены для размещения производственных, коммунально–складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно-защитной зоне производственных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических хозяйств, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Строительство производственных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

4. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

5. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

6. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны иметь ограждения.

7.Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории, плотность застройки должна соответствовать нормативной.

8. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоёмов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение природного слоя почвы, рекультивация.

9. Территории санитарно-защитных зон должны согласно нормам быть благоустроены, озеленены с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

10. Количество мест парковок автотранспорта в местах размещения объектов в составе производственных и коммунально-складских зон следует предусматривать из расчета шестьдесят 60 машино-мест на сто работающих.

11. Строительство гаражных боксов для хранения личного автотранспорта допускается только в составе гаражно-строительных кооперативов, высотой не более одного этажа.

Статья 29. Зона производственного и коммунально-складского назначения V класса опасности (ПК-1)

1. Цели выделения зоны:

- выделена для формирования территорий производственного и коммунально-складского назначения не выше V класса опасности с низким уровнем шума и загрязнения, требующие установления и организации санитарно-защитной зоны до 50м, иных территорий коммунально-складского назначения, не требующих устройства санитарно- защитных зон;
- допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешённого использования возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований;
- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Объекты сельскохозяйственного производства Объекты коммунально-складского назначения Объекты административно-делового назначения Пожарные части Зелёные насаждения, выполняющие специальные функции Сады, скверы, бульвары Теплицы Магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; Гаражи и автостоянки для постоянного и временного хранения легковых и грузовых автомобилей Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	**1. Максимальное количество этажей –** 3 этажа **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа – **12 метров** **3.Максимальный процент** застройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	**1.**Расширение существующих производственных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается. объекта. **2**.Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод.
Условно разрешённые виды использования		
Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи Культовые объекты	**1. Максимальное количество этажей –** 2 этажа **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа – **10 метров** **3.Максимальный процент** застройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	Не устанавливаются

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Автостоянки легкового и грузового автотранспорта	**1. Максимальное количество этажей –** не ограничено **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа **- не ограничено** **3.Максимальный процент** застройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь - не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр -других объектов – не ограничено	Не устанавливаются
Объекты инженерно-технического обеспечения предприятий. Объекты жилищно-коммунального хозяйства		
Предприятия общественного питания для облуживания персонала предприятия		
Проезды общего пользования		
Площадки отдыха, спортивные площадки для обслуживания персонала предприятия		
Общественные туалеты, мусоросборники		
Объекты, обеспечивающие безопасность жизнедеятельности предприятий		
Автозаправочные станции		

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 30. Зона производственного и коммунально-складского назначения III-V класса опасности (ПК-2)

1. Цели выделения зоны:

- выделена для формирования территорий производственного и коммунально-склад-ского назначения не выше III класса опасности, требующих организации санитарно-защитных зон до 300м, иных территорий коммунально-складского назначения, не требующих устройства санитарно- защитных зон;

- допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производствен-ную деятельность. Сочетание различных видов разрешённого использования; возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований;

- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Объекты сельскохозяйственного производства	**1. Максимальное количество этажей –** 3 этажа **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа **– 12 метров** **3.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	**1.**Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод.
Объекты коммунально-складского назначения		
Объекты административно-делового назначения		
Зелёные насаждения, выполняющих специальные функции		
Сады, скверы, бульвары		
Теплицы		
Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций		
Магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий		
Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;		
Гаражи и автостоянки для постоянного и временного хранения легковых и грузовых автомобилей		
Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций		
Условно разрешённые виды использования		
Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	**1. Максимальное количество этажей –** 2 этажа **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа **– 10 метров** **3.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	Не устанавливаются
Культовые объекты		

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Автостоянки легкового и грузового автотранспорта	**1. Максимальное количество этажей –** не ограничено **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа **- не ограничено** **3.Максимальный процент** застройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр -других объектов – не ограничено	Не устанавливаются
Объекты инженерно-технического обеспечения предприятий. Объекты жилищно-коммунального хозяйства		
Предприятия общественного питания для обслуживания предприятия		
Проезды общего пользования		
Площадки отдыха, спортивные площадки для обслуживания персонала предприятия		
Общественные туалеты, мусоросборники		
Объекты, обеспечивающие безопасность жизнедеятельности предприятий		
Автозаправочные станции		

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

1) В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, крупных транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов пешеходных переходов, остановочных павильонов в пунктах городского общественного транспорта, многоярусные парковки).

2) Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории, с магистральными улицами и дорогами и разрабатываются в составе проекта планировки и в проекте межевания квартала. При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта, выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

3) Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию зданий, строений и сооружений.

4) Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов (в том числе линий) железнодорожного транспорта определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны.

В санитарно-защитной зоне железной дороги (100 м от оси крайнего ж/д пути -до жилой застройки, 50 м до границ садовых участков с озеленением не менее 50 % ширины зоны), вне полосы отвода, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электро-передач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения.

2. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования инженерных сооружений и коммуникаций, в том числе электрообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

1) Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

2) Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешённого использования, установленными для этой зоны градостроительными регламентами. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

3) Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом сельского поселения, схемой территориального планирования Морозовского муниципального района, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения, в том числе:

- объектов энергетических систем регионального значения;
- объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

4) Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных органов государственной власти.

5) Проектирование и строительство магистральных коммуникаций осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

6) При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, проектная документация, предоставленная заказчиком, рассматривается органом Администрации поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

7) При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

8) Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган Администрации поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией (исполнительная съёмка).

9) При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

- разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

- исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

10) Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка.

11) При разработке проектной документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект на строительство, реконструкцию, благоустройство улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

12) Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500.

13) Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утверждённой проектной документацией и распоряжением Главы органа местного самоуправления.

Статья 31. Зона железнодорожного транспорта (Т-1)

1. Цели выделения зоны:

- для формирования и эксплуатации территории полосы отвода железной дороги, используемой и предназначенной для размещения железнодорожных путей, станций и объектов по обслуживанию путевого хозяйства.

2. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<table>
<tr><td rowspan="2">Объекты железнодорожного транспорта:
- размещение путей для пропуска железнодорожного транспорта;
- здания и сооружения железнодорожного транспорта;
- автотранспортные переезды;
- площадки для складирования отправляемых и пребывающих грузов;
- погрузочно-разгрузочные площадки;
- прирельсовые склады (кроме складов горюче-смазочных материалов);
- иные объекты, технологически связанные с эксплуатацией железной дороги и обеспечивающие ее бесперебойное функционирование</td><td rowspan="2">1. Максимальное количество этажей – не ограничено
2. Максимальная высота от верха перекрытия последнего этажа - не ограничено
3.Максимальный процент застройки земельного участка – не ограничено
4.Минимальные размеры земельного участка, в том числе площадь -не ограничено.
5.Максимальные размеры земельного участка, в том числе площадь –не ограничено.
6.Минимальные отступы от границ земельных участков - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр
- для других объектов – не ограничено</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">В полосе отвода железной дороги запрещается:
- размещение складов ГСМ, АЗС любых типов,
- складов для хранения опасных веществ и материалов,
- строительство зданий и сооружений, не связанных с эксплуатацией объектов железной дороги.</td></tr>
<tr><td>Зелёные насаждения специального назначения</td></tr>
</table>

Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешённого использования		
- объекты социального, культурно-бытового и коммунального назначения, предназначенные для обслуживания персонала - объекты железнодорожного транспорта, предназначенные для обслуживания и поддержания функционирования зоны. - размещение и эксплуатация автомобильных дорог	**1. Максимальное количество этажей –** 2этажа **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа – **12 метров** **3.Максимальный процент** застройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр -других объектов – не ограничено	В санитарно-защитной зоне железной дороги (100 м от оси крайнего ж/д пути -до жилой застройки, 50 м до границ садовых участков с озеленением не менее 50 % ширины зоны.), вне полосы отвода, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения.

3. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 32. Зона автомобильного транспорта (Т-2)

1. Цели выделения зоны:

- для формирования и эксплуатации территории полосы отвода и придорожной полосы внешних автомобильных дорог (федерального и регионального значения) и дорог местного значения в пределах полосы отвода.

2. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Основные виды разрешённого использования		
Объекты автомобильного транспорта - автомобильные дороги федерального значения	**1. Максимальное количество этажей –** не ограничено **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа **- не ограничено**	Не устанавливаются

-автомобильные дороги регионального и межмуниципального значения -автомобильные дороги местного значения Объекты, технологически связанные с эксплуатацией автомобильных дорог	**3.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	
Условно разрешённые виды использования		
- автозаправочные станции - станции технического обслуживания автотранспорта; - объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки); мотели, кемпинги, гостиницы; - придорожные кафе и рестораны и др.; - автостоянки открытого типа общего пользования; - велодорожки; полосы защитных лесонасаждений;	**1. Максимальное количество этажей** – 2 этажа **2. Максимальная высота** от верха перекрытия последнего этажа **– 10 метров** **3.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	Не устанавливаются
Вспомогательные виды разрешённого использования		
- посты ГИБДД - объекты дорожного сервиса - автобусные павильоны остановочные комплексы -тротуары и пешеходные дорожки	**1. Максимальное количество этажей** –2 этажа. **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –12 м. **3.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр -других объектов – не ограничено	Не устанавливаются

Статья 33. Зона инженерно-технического обеспечения (И)

1. Цели выделения зоны:

- для размещения и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры, а также установления санитарно-защитных и охранных зон этих объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

2. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Объекты инженерной инфраструктуры: - иные объекты, технологически связанные с эксплуатацией инженерных сооружений и обеспечивающие их бесперебойное функционирование	**1.Максимальное количество этажей** –2 этажа. **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –12 м. **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	Не устанавливаются
Зелёные насаждения, выполняющие специальные функции		
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		

4. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Проезды для специализированного автотранспорта	**1.Максимальное количество этажей**– не ограничено **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа–не ограничено **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного	Не устанавливаются
Объекты инженерно-технического обеспечения предприятий		

	участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, водоёмами (прудами, озерами, водохранилищами), а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для массового отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом при максимальном сохранении природного ландшафта, экологической чистоты окружающей среды.

2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

3. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий устанавливаются охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон отображаются на «Карте градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Костино-Быстрянского сельского поселения. Масштаб 1:25000» (Приложение 1).

4. Земельные участки, находящиеся в пределах охранных зон, используются собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Статья 34. Зона парков, скверов, бульваров (Р-1)

1. Цели выделения зоны:

- для сохранения и формирования озелененных участков территории населенных пунктов, предназначенных для отдыха населения.

2. Представленные ниже градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования (скверы, бульвары, иные территории) 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 Р-1, которые относятся к территориям общего пользования, выделенных от других территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти в индивидуальном порядке в соответствии с федеральными и областными законами и целевым назначением.

3. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА

1.Территории мест отдыха общего пользования: - скверы, парки, аллеи, бульвары; - мемориальные комплексы; - детские игровые площадки, - спортивные площадки, - площадки отдыха - прогулочные дорожки	**1.Максимальное количество этажей** – 2 этажа. **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –12 м. **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **8.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	Зона Р-1 относится к территориям общего пользования. Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек и площадок отдыха в твердом покрытии.
Условно разрешённые виды использования		
Летние театры и эстрады; Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания. Культовые объекты	**1.Максимальное количество этажей** – 2 этажа. **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –12 м. **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	Не устанавливаются

5. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Элементы благоустройства Элементы дизайна	**1.Максимальное количество этажей** – 1 этаж.	Не устанавливаются

Общественные туалеты	**2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 5 м. **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь - не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь – не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** - гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр - для других объектов – не ограничено	

5. (*) Земельные участки условно разрешённых видов использования могут быть сформированы на территории отдельно взятой части территориальной зоны Р-1 в замкнутых границах в пределах элемента планировочной структуры (квартала), если максимальная доля таких участков от площади этой территории не превысит следующих значений:

- при площади территории до 1 га – 0%;
- при площади территории от 1 до 5 га – 0.5%;
- при площади территории от 5 до 20 га – 1%;
- при площади территории более 90 га – 10%;

6. (**) Площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешённых видов использования территории Р-1 в пределах элемента планировочной структуры, не должна превышать следующих значений:

- при площади этой территории до 20 га – 0.5%;
- при площади этой территории свыше 20 га – 1%.

7. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 35. Зона ландшафтно-рекреационная (Р-2)

1. Цели выделения зоны:

- сохранение и восстановление существующего природного ландшафта;
- воспроизводство зеленых массивов, выполняющих защитную, санитарно-гигиеническую функцию;
- обустройство территории для отдыха населения.

2. Представленные ниже градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования (скверы, бульвары, иные территории) 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 Р-1, которые относятся к территориям общего пользования, выделенных от других территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти в индивидуальном порядке в соответствии с федеральными и областными законами и целевым назначением.

3. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Основные виды разрешённого использования		
Территории природного ландшафта балочной сети и долинных комплексов малых рек и ручьёв: - зелёные насаждения: - кустарники, - лесные массивы, выполняющие защитные функции -.велодорожки - прогулочные дорожки	**1.Максимальное количество этажей**–не ограничено **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа–не ограничено **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков**–не ограничено **7.Озеленение породами деревьев и кустарников** - не менее 50 % территории	Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек и площадок отдыха в твердом покрытии.
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		

4. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬ ОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Элементы благоустройства	**1.Максимальное количество этажей**–не ограничено **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа–не ограничено	Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии.
Элементы дизайна		
Объекты инженерной инфр структуры, связанные с обслуживанием основной		

функции	**3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь – не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков**–не ограничено	
Дорожно-тропиночная сеть предназначенная для обслуживания и функционирования зоны.		

5. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ПРИРОДНЫХ И ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

1. В состав зон природных и особо охраняемых территорий включены:
- зоны особо охраняемых природных территорий;
- зоны развития особо охраняемых природных территорий.
- зоны земель лесного фонда;

2. **К зонам особо охраняемых территорий** относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственной деятельности и для которых установлен особый правовой режим.

Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния.

Охрана ООПТ осуществляется органами, в ведении которых они находятся.

В границах ООПТ могут устанавливаться различные функциональные зоны в соответствии с законодательством. Охранные зоны ООПТ обозначаются на местности специальными информационными знаками.

Федеральным законодательством допускается включение в ООПТ или их охранные зоны земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности. Земельный кодекс РФ предусматривает ограничение прав землевладельцев, землепользователей, собственников и арендаторов земельных участков в связи с соблюдением режима особой охраны ООПТ. На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая нарушение сохранности памятников природы. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы.

3. **К зонам земель лесного фонда** относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и другие), и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Лесной фонд - все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населённых пунктов, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью.

По Лесному кодексу Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ лесной фонд находится в федеральной собственности.

Статья 36. Зона развития особо охраняемых природных территорий (ОО-1)

1. Цели выделения зоны:

- для развития особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое и иное ценное значение и для которых установлен особый правовой режим.

- до момента придания территории статуса особо охраняемой природной территории используется по своему целевому назначению.

2. Основные и условно разрешённые и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Основные виды разрешённого использования		
Государственные природные заповедники, в том числе биосферные; а) природные парки; б) дендрологические парки и ботанические сады.	**1.Максимальное количество этажей**–не ограничено **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа–не ограничено **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь - не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков**–не ограничено	Не устанавливаются
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешённого использования		
Не устанавливаются		

Статья 37. Зона земель лесного фонда (ЛФ)

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ для зоны ЛФ градостроительные регламенты не устанавливаются.

Режимы использования и охраны защитных лесов определяются в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации.

В границах указанных зон запрещается любая деятельность, не соответствующая их целевому назначению. Режим использования зелёных и лесопарковых зон определяется в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Заготовка древесины Лесные плантации Заготовка лесных ресурсов Резервные леса	**1. Максимальное количество этажей**– не ограничено **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не ограничено **3. Минимальная площадь земельного участка -** не ограничено 4. **Максимальная площадь земельного участка:** - не ограничено **5.Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков** – не ограничено 6**. Максимальный процент застройки** границах земельного участка – не ограничено **7.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	Не устанавливаются
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешённого использования		
Не устанавливаются		

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В состав зон специального назначения могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

2. В настоящих Правилах в составе зон специального назначения выделены следующие зоны: зона ритуального назначения, зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников, зона зелёных насаждений специального назначения.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учётом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

Статья 38. Зона ритуального назначения (С-1)

1. Цели выделения зоны:

- для использования существующих и размещения новых мест погребения.

Местами погребения являются отведённые в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для погребения умерших. Места погребения могут относиться к объектам, имеющим культурно-историческое значение.

2. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Действующие кладбища традиционного захоронения	**1.Максимальное количество этажей** – 2 этажа. **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –12 м. **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	Не устанавливаются
Кладбища, закрытые на период консервации		
Культовые и обрядовые здания и сооружения		
Магазины по продаже ритуальных принадлежностей		
Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки		
Объекты гражданской обороны		
Зелёные насаждения		
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешённого использования		
Объекты инженерно-технического обеспечения	**1.Максимальное количество этажей** – 1 этаж. **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –5 м. **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь –не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	Не устанавливаются
Мастерские по производству похоронных принадлежностей		
Хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с функционированием кладбищ		
Автостоянки		
Общественные туалеты		

Статья 39. Зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников (С-2)

1. Цели выделения зоны:

- формирование и развитие территорий, предназначенных для размещения полигонов твёрдых бытовых отходов и отходов производственной деятельности.

2. Основные и условно разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Основные виды разрешённого использования		
- Мусороперерабатывающие предприятия и комплексы	**1.Максимальное количество этажей** – 2 этажа.	Не устанавливаются

- Полигоны твердых бытовых отходов производства и потребления -Скотомогильники	**2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –12 м. **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено при условии нормируемой инсоляции и освещенности. **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь–не ограничено **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Зелёные насаждения специального назначения по периметру в составе санитарно-защитной зоны	**1.Максимальное количество этажей** – 2 этажа. **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –12 м. **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено при условии нормируемой инсоляции и освещенности. **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь–не ограничено **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	Не устанавливаются
Объекты инженерно-технического обеспечения		
Хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с функционированием основной функции		
Автостоянки легкового и грузового автотранспорта		

Статья 40. Зона зелёных насаждений специального назначения (С-3)

1. Цели выделения зоны:

- сохранение и развитие многолетних зелёных насаждений защитного назначения в пределах санитарно-защитных зон, водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Многолетних насаждений защитного назначения: -Насаждения ветрозащитного назначения - Лесозащитные полосы -Зелёные насаждения в границах санитарно защитных зон - Берегоукрепительные насаждения в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов.	**1.Максимальное количество этажей** – не ограничено **2.Максимальная высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не ограничено **3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -не ограничено **4.Минимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь -не ограничено. **5.Максимальные размеры** земельного участка, в том числе площадь–не ограничено. **6.Минимальные отступы от границ земельных участков** – не ограничено	Не устанавливаются
Условно разрешённые виды использования		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешённого использования		
Не устанавливаются		

3. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части I настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 41. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Ростовской области и правовыми актами органов местного самоуправления Морозовского района.

2. Видами градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования, являются:

1) зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны и другие), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаемые на карте градостроительного зонирования настоящих Правил:

- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- береговые, прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны водных объектов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- санитарно-защитная зона железной дороги;
- придорожные полосы и полосы отвода автомобильных дорог;
- приаэродромная территория и линии воздушных подходов аэродрома;

- иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территорий города осуществляются:

- с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным законодательством, нормами и Правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

- с соблюдением требований градостроительных регламентов настоящих Правил, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещёнными или ограниченными применительно к конкретных зонам с особыми условиями использования территорий;

- с учётом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

2) территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы: просадочность, территории с повышенным уровнем радиационного фона и так далее);

3) зоны действия публичных сервитутов;

4) зоны особо охраняемых территорий

3. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные по отношению к градостроительным регламентам настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, обязательные для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений.

4. Конкретные градостроительные ограничения фиксируются в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны в разделе «Особые условия реализации регламента».

1. Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 (Свод правил. «Градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений»)

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Федеральный закон от 09.01.96 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»

Ограничения строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливается в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

Ширина санитарно-защитной зоны устанавливается с учётом мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также классификацией предприятий:

- предприятия первого класса -1000м;
- предприятия второго класса - 500м;
- предприятия третьего класса - 300м;
- предприятия четвертого класса - 100м;
- предприятия пятого класса - 50м.

В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;

коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков:

- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования: предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды:

2) На территории СЗЗ допускается размешать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учёте:

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции;
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий.

2. Прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;
- Положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утверждённое Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения).

Регламенты использования территории водоохранных, прибрежных защитных и береговых полос (Водный кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.2006г.)

Таблица № 9

Наименование зон	Запрещается	Допускается
1	2	3
Береговая полоса водных объектов (20м – ст.6 Водного кодекса РФ)	-.Перекрывать доступ к водному объекту (20-метровая полоса вдоль рек и прудов предназначена для общего пользования);	Предназначена для общего пользования: передвижение и пребывание около водного объекта, для спортивного и любительского рыболовства, причаливания плавательных средств)
Прибрежная защитная полоса водных объектов (30-50 м в зависимости от уклона берега)	- Использование сточных вод для удобрения почв; -размещение кладбищ, скотомогильников, свалок и полигонов ТБО, мест захоронения взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; -осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; - распашка земель; - движение и стоянка транспорта (кроме специального) на дорогах, не имеющих твердого покрытия; -размещение отвалов размываемых грунтов; -выпас с/х животных и организация для них летних лагерей, ванн; -проведение вырубки укрепительной зелени	- Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения; - движение транспорта по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие
Водоохранная зона водных объектов (устанавливается от их истока для рек и ручьев протяженностью - до10 км – 50м; - 10- 50 км – 100м; - 50 и более км – 200м	- Использование сточных вод для удобрения почв; - размещение кладбищ, скотомогильников, свалок и полигонов ТБО, мест захоронения взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; - осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; - движение и стоянка транспорта (кроме специального) на дорогах, не имеющих твердого покрытия; - проведение вырубки укрепительной зелени; - проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ	

3. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

Ограничения на использование территорий зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (по СанПиН 2.1.4.1110-02.2.1.4 и СНиП 2.04.02-84*)

Таблица № 10

Наименование зон	Запрещается	Допускается
1	2	3
1 пояс ЗСО	- распашка земель - все виды строительства; - проживание людей; -посадка высокоствольных деревьев; -применение ядохимикатов и удобрений	- деятельность, связанная с эксплуатацией водозабора; - рубки ухода и санитарные рубки
2 пояс ЗСО	-закачка отработанных вод в подземные горизонты; -подземное складирование твердых отходов; - разработка недр земли; -размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и др.; -размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, и др. -применение ядохимикатов и удобрений; -рубка леса главного пользования и реконструкции.	-санитарное благоустройство населенных пунктов; -организация поверхностного стока на КОС; -рубки ухода и санитарные рубки; -добыча песка, гравия, дноуглубительные работы по согласованию с Госсанэпиднадзором; -купание, туризм, стирка белья, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при соблюдении специального режима
3 пояс ЗСО	Отведение загрязнённых сточных вод, не отвечающих гигиеническим требованиям	-добыча песка, гравия, дноуглубительные работы по согласованию с Госсанэпид-надзором; - использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоёмов - рубки ухода и санитарные рубки; - отведение сточных вод, отвечающих нормативам; -санитарное благоустройство населенных пунктов

4. Охранные зоны инженерных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство.Планировка и застройка городских и сельских поселений», ПУЭ;

- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

5. Санитарно-защитная зона железной дороги

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

6.Придорожная полоса автомобильных дорог федерального и регионального значения

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- ФЗ от 08.11.2007 №257-ФЗ « Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ»;

- Постановление Правительства РФ от 01 .12. 1998 №1420 « Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования»;

- Постановление Главы Администрации РО от 30 апреля 1999г. №143;

«Об утверждении правил установления и использования придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения, относящихся к собственности ростовской области».

7. Приаэродромная территория и линии воздушных подходов аэродрома

В соответствии с требованиями Воздушного Кодекса РФ и Федеральных авиационных правил «Тактико-технические требования, предъявляемые к аэродромам государственной авиации» (п.51) запрещается размещение в полосах воздушных подходов на удалении менее 15 км от контрольной точки аэродрома (центра искусственной взлётно-посадочной полосы) свалки пищевых отходов, животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих массовому привлечению и скоплению птиц.

Санитарно-защитные зоны и зоны ограничения жилой застройки из условий воздействия авиационного шума определяются в соответствии с требованиями Федеральных авиационных правил «Тактико-технические требования, предъявляемые к аэродромам государственной авиации» (прил.3) с учётом типов и интенсивности полётов самолётов, базирующихся на аэродроме, схем захода на посадку, траекторий маршрутов полётов и манёвров. Для аэродрома Морозовск санитарно-защитные зоны и зоны ограничения застройки показаны в таблице № 11.

Таблица № 11

Назначение зданий	Строительство зданий в зонах			
	А	Б	В	Г
Жилые здания, детские дошкольные учреждения, школы-интернаты	Разрешается	Разрешается с повышенной звукоизоляцией наружных ограждений, обеспечивающих снижение шума до максимального уровня звука 25 дБ(А)	Разрешается с повышенной звукоизоляцией наружных ограждений, обеспечивающих снижение шума до максимального уровня звука 30 дБ(А)	Запрещается
Поликлиники	Разрешается с повышенной звукоизоляцией наружных ограждений, обеспечивающих	Разрешается с повышенной звукоизоляцией наружных ограждений, обеспечивающих снижение шума до	Разрешается с повышенной звукоизоляцией наружных ограждений, обеспечивающих снижение шума до	Запрещается

	снижение шума до максимального уровня звука 25 дБ(А)	максимального уровня звука 30 дБ(А)	максимального уровня звука 30 дБ(А)	
Школы и другие учебные заведения	Разрешается	Разрешается с повышенной звукоизоляцией наружных ограждений, обеспечивающих снижение шума до максимального уровня звука 25 дБ(А)	Разрешается с повышенной звукоизоляцией наружных ограждений, обеспечивающих снижение шума до максимального уровня звука 25 дБ(А)	Запрещается
Гостиницы и общежития	Разрешается			Запрещается
Административные здания, проектные и научно-исследовательские организации	Разрешается	Разрешается	Разрешается	Разрешается при обеспечении необходимой звукоизоляции

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Постановление Правительства РФ от 11 марта 2010г. №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства РФ».

Статья 42. Ограничения использования земель лесного фонда (ЛФ)

К землям лесного фонда относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и другие), и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Лесной фонд - все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населённых пунктов, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью.

По Лесному кодексу Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ лесной фонд находится в федеральной собственности.

Право постоянного (бессрочного) пользования лесными участками, право ограниченного пользования чужими лесными участками (сервитут), право аренды лесных участков, а также право безвозмездного срочного пользования лесными участками возникает и прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством и земельным законодательством, если иное не предусмотрено Лесным кодексом № 200-ФЗ.

Леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса.

Освоение лесов осуществляется в целях обеспечения их многоцелевого, рационального, непрерывного, неистощительного использования, а также развития лесной промышленности.

Эксплуатационные леса подлежат освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением сохранения полезных функций лесов.

Защитные леса подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов.

К резервным лесам относятся леса, в которых в течение 20 лет не планируется осуществлять заготовку древесины. Использование резервных лесов допускается после их отнесения к эксплуатационным лесам или защитным лесам.

В целях использования лесов допускается создание лесной инфраструктуры (лесных дорог, лесных складов и других). Объекты лесной инфраструктуры после того, как отпадает надобность в них, подлежат сносу, а земли, на которых они располагались, - рекультивации.

Для переработки древесины и иных лесных ресурсов создается лесоперерабатывающая инфраструктура (объекты переработки заготовительной древесины, биоэнергетические объекты и др.) только в эксплуатационных лесах.

На землях лесного фонда могут осуществляться различные виды деятельности:

1) заготовка древесины;

2) заготовка живицы;

3) заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;

4) заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;

5) ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты;

6) ведение сельского хозяйства;

7) осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности;

8) осуществление рекреационной деятельности;

9) создание лесных плантаций и их эксплуатация;

10) выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;

11) выполнение работ по геологическому изучению недр;

12) разработка месторождений полезных ископаемых;

13) строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;

14) строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;

15) переработка древесины и иных лесных ресурсов;

16) осуществления рекреационной деятельности;

17) осуществление религиозной деятельности;

18) иные виды.

Земли лесного фонда Морозовского муниципального района находятся в ведении Селивановского лесничества.

На территории Морозовского района преобладают защитные леса.

Согласно статье 102 Лесного кодекса № 200-ФЗ защитные леса подразделяются на следующие категории:

1) леса, расположенные на особо охраняемых природных территориях;

2) леса, расположенные в водоохранных зонах;

3) леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов:

а) леса, расположенные в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

б) защитные полосы лесов, расположенные вдоль железнодорожных путей общего пользования, федеральных автомобильных дорог общего пользования, автомобильных дорог общего пользования, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;

4) ценные леса:

а) государственные защитные лесные полосы;

б) противоэрозионные, пастбищезащитные и полезащитные леса;

в) леса, расположенные в лесостепной зоне;

г) леса, имеющие научное значение.

2. Земли лесного фонда поселения местами совпадают с землями водного фонда - это территории водоохранных зон рек, ручьёв, озер и других водных объектов.

В лесах, расположенных в водоохранных зонах, согласно статьи 104 Лесного кодекса № 200-ФЗ запрещаются проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохранных зонах, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. ГОСТ 17.5.3.02-90 «Охрана природы. Земли. Нормы выделения на землях государственного лесного фонда защитных полос лесов вдоль железных и автомобильных дорог» устанавливает нормы выделения на землях лесного фонда защитных полос лесов (земель) вдоль железных и автомобильных дорог федерального, регионального и местного значения, применяется при эксплуатации и реконструкции действующих железных и автомобильных дорог и проведении лесоустроительных работ.

Защитные полосы лесов вдоль железных и автомобильных дорог предназначены для обеспечения защиты от снежных и песчаных заносов, селей, лавин, оползней, обвалов, ветровой и водной эрозии, для ограждения движущегося транспорта от неблагоприятных аэродинамических воздействий, для снижения уровня шума, выполнения санитарно-гигиенических, оздоровительных и эстетических функций, для предотвращения загрязнения окружающей среды продуктами деятельности транспорта.

Ширину защитных полос лесов вдоль дорог исчисляют от границы полосы отвода земель транспорта, но не менее 15 м от основания земляного полотна железной или автомобильной дороги.

По Лесному кодексу № 200-ФЗ в лесах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 17 Лесного кодекса № 200-ФЗ, и случаев установления правового режима зон с особыми условиями использования территорий, на которых расположены соответствующие леса.

Выборочные рубки лесных насаждений в лесах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, проводятся только в целях вырубки погибших и поврежденных лесных насаждений.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Статья 43. Ограничения использования особо охраняемых природных территорий

Одним из наиболее актуальных направлений природоохранной политики Ростовской области является сохранение биологического разнообразия и обеспечение устойчивого использования природных ресурсов. Его практическая реализация невозможна без существования эффективной системы особо охраняемых природных территорий.

<u>Ограничения на использование особо охраняемых природных территорий</u>

Таблица № 12

Наименование зон	Запрещается	Допускается
1	2	3
Памятники природы (постановление Администрации РО от 19.10.2006 №418)	- Распашка земель - Заготовка живицы. - Все виды строительства; коллективного садоводства и огородничества. - Рубки лесных насаждений - Заготовка и сбор грибов, ягод, орехов, плодов, семян	- Рубки ухода и санитарные рубки; - Режим использования сенокосов, при котором сенокошение проводится один раз в два года;

	- Применение пестицидов и агрохимикатов, минеральных удобрений, химических средств защиты растений и стимуляторов роста - Пастьба скота и сенокошение - Промысловая, спортивная и любительская охота, устройство кормовых полей, промышленное и прибрежное рыболовство, рыбоводство и промышленное рыбоводство, добыча объектов животного мира, не отнесенных к объектам охоты и рыболовства; - Проведение гидромелиоративных и ирригационных работ - Проведение геолого-разведочных изысканий и разработки полезных ископаемых; -Размещение любых производственных объектов, в том числе складов горюче-смазочных и других материалов, сырья и отходов производства и потребления; - Взрывные работы. - Устройство привалов, бивуаков, туристических стоянок и лагерей, иные формы рекреационной деятельности и отдыха населения	- Применение агрохимикатов, для проведения мероприятий по защите лесных насаждений и предупреждению чрезвычайных ситуаций; - Проезд по существующим дорогам общего пользования; - Движение и стоянка маломерных судов; - Проведения организованных просветительских, научных и ознакомительных экскурсий.

Статья 44. Земельные участки, в пределах которых залегают полезные ископаемые

Горнодобывающая промышленность занимается горными разработками (горным промыслом), то есть разработкой и добычей полезных ископаемых. Отношения в сфере ее деятельности составляют систему горных отношений. В сферу этих отношений также входит изучение полезных ископаемых, их разведка, строительство различных подземных объектов и сооружений (метро, тоннелей и т.п.), мероприятия по охране недр.

Недра наряду с землей, водами и лесной растительностью являются самостоятельными объектами окружающей природной среды, хотя и находятся во взаимной зависимости с ними в общей системе природопользования.

Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Характеристика минерально-сырьевых ресурсов на территории Морозовского муниципального района приводится по материалам ФГУ «Территориального фонда информации по природным ресурсам и охране окружающей среды МПР России по Южному Федеральному округу.

В соответствии со ст 25 «Закона о недрах» месторождения полезных ископаемых являются объектами недропользования и «застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа.

Проектирование и строительство населённых пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки».

Таблица № 13

Название	Местоположение	Вид ПИ	Фонд недр	Площадь	Состояние Запасов
1	2	3	4	5	6
Костино-Быстрянское месторождение	4.6 км северо-западнее х.Костино-Быстрянский	мергель	Не учтены ТБЗ	11.7 га	Запасы не оценивались, т.к мергели не пригодны для получения стенового камня и портландцемента
Верхеобливский участок	На всей террито-рии Костино-Быстрянского .с.п., западная часть Грузиновского сп	Газ	Аукцион 2011	55155.05	Д1-1,1 млрд/м^3 (перспективные ресурсы) (подготовка документов для включения в Государ. кадастр месторождений)

Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 46 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции, определенными статьей 20-40 настоящих Правил с учётом ограничений, установленных проектом зон охраны памятников археологии Ростовской области.

Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников археологии Ростовской области со ссылкой на этот проект.

Перечень объектов археологического наследия, расположенных на территории Костино-Быстрянского сельского поселения Морозовского района.

Таблица № 14

№ п/п	Нумерация по постановлению	Наименование объекта археологического наследия	Местоположение объекта археологического наследия	Номер и дата документа принятия на охрану
1	2	3	4	5
1.	1	Курганная группа «Бирючий-I» (2 кургана)	4.0 км к С от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
2	2	Курганная группа «Бирючий-II» (2 кургана)	4.0 км к ССВ от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
3	3	Курганная группа «Бирючий-III»	4.1 км к ССВ от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
4	4	Курганная группа «Долгий-I» (6 курганов)	3.7.км к З от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51

5	5	Курганная группа «Долгий- II»	2.7 км к ЗЮЗ от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
6	6	Курганная группа «Долгий- III»	3.3 км к З от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
7	7	Курганная группа «Каменный-I» (4 кургана)	7.1 км к СЗ от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
8	8	Курганная группа «Каменный- II» (3 кургана)	1.7 км к ССЗ от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
9	9	Курганная группа «Костино-Быстрянский-I» (5 курганов)	СЗ окраина х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
10	10	Курганная группа «Костино-Быстрянский-II» (2 кургана)	1.5 км к С от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
11	11	Курган «Лисиный-I»	7.0 км к ССВ от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
12	12	Курганная группа «Лисиный-II» (9 курганов)	7.3 км к С от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
13	13	Курган «Лисиный-III»	7.3 км к С от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
14	14	Курган «Лисиный-IV»	8.8 км к С от х.Костино-Быстрянский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
15	15	Курган «Новопроциков-I»	2.2 км к ЮВ от х.Новопроциков	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
16	16	Курганная группа «Новопроциков-II» (2 кургана)	1.4 км к ВЮВ от х.Новопроциков	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
17	17	Курганная группа «Новопроциков-III» (5 курганов)	1.5 км к В от х.Новопроциков	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
18	18	Курганная группа «Новопроциков-IV» (2 кургана)	1.6 км к СВ от х.Новопроциков	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
19	19	Курган «Новопроциков-V»	1.2 км к Ю от х.Новопроциков	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
20	20	Курганная группа «Русско-Власоский-I» (3 кургана)	2.0 км к ЗЮЗ от х.Русско-Власовский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
21	21	Курган «Русско-Власовский-II»	2.0 км к ЮЮЗ от х.Русско-Власовский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51

22	22	Курган «Русско-Власовский-III»	3.7 км к ЮЗ от х.Русско-Власовский	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
23	23	Курган «Плодовый-I»	3.0 км от х.Семеновка	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
24	24	Курганная группа «Плодовый-II» (2 кургана)	2.1 км к ВСВ от х.Семеновка	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
25	25	Курган «Рязанкин-I»	Южная окраина х.Рязанкин	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
26	26	Курганная группа «Рязанкин II» (8 курганов)	1,2 км к ЮЗ от х.Рязанкин	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
27	27	Курган «Рязанкин III»	1,2 км к З от х.Рязанкин	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
28	28	Курганная группа «Скачки-Малюгин» (3 кургана)	ЮВ окраина х.Скачки-Малюгин	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51
29	29	Курган «Новопроциков VI»	В пойме левого берега р.Сухая у ЮВ окраины х.Новопроциков	Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51

ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КОСТИНО-БЫСТРЯНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» МОРОЗОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

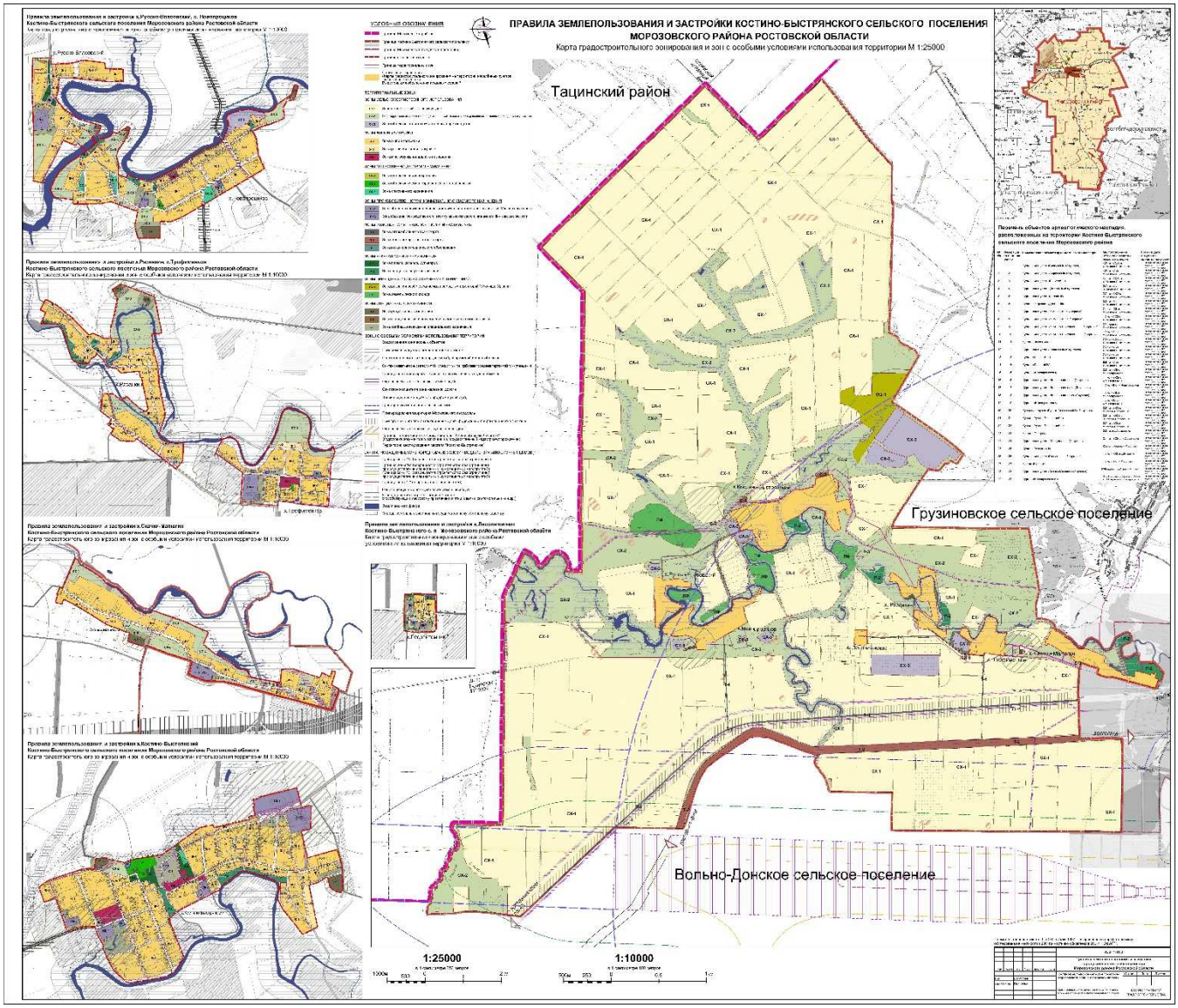
Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Костино-Быстрянского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение 1);

Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.Русско-Власовский, х.Новопроциков Костино-Быстрянского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);

Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.Рязанкин, х.Трофименков Костино-Быстрянского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);

Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.Скачки-Малюгин Костино-Быстрянского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);

Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.Костино-Быстрянский Костино-Быстрянского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);

Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.Лесопитомник Костино-Быстрянского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1).

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КОСТИНО-БЫСТРЯНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» МОРОЗОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ