**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«МОРОЗОВСКИЙ РАЙОН»**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МОРОЗОВСКОГО РАЙОНА**

**РЕШЕНИЕ**

Об утверждении правил землепользования и застройки

Вольно-Донского сельского поселения»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Принято  Собранием депутатов |  | 02 ноября 2020 года |

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, частью 4 статьи 15 Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Морозовский район», Собрание депутатов Морозовского района

РЕШИЛО:

1. Утвердить правила землепользования и застройки Вольно-Донского сельского поселения согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и подлежит размещению на официальном сайте Администрации Морозовского района.

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

02 ноября 2020 года

№ 581

<https://morozovsky.donland.ru/upload/uf/5d2/581.docx>

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение к решению Собрания  депутатов Морозовского района  «Об утверждении правил  землепользования и застройки  Вольно-Донского сельского  поселения» |

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ВОЛЬНО-ДОНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**МОРОЗОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Оглавление

[Раздел I  Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений 4](#_Toc57721095)

[Глава 1.  Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 4](#_Toc57721096)

[Статья 1.  Сфера применения правил землепользования и застройки 4](#_Toc57721097)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах 5](#_Toc57721098)

[Статья 3. Действие правил землепользования и застройки во времени 7](#_Toc57721099)

[Статья 4.  Полномочия органов местного самоуправления Морозовского района в области регулирования отношений, связанных с вопросами землепользования и застройки 9](#_Toc57721100)

[Статья 5. Передача полномочий органов местного самоуправления муниципального образования «Морозовский район» в области землепользования и застройки 11](#_Toc57721101)

[Статья 6.  Комиссия по подготовке изменений и дополнений Правил землепользования и застройки сельского поселения 11](#_Toc57721102)

[Глава 2.  Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 13](#_Toc57721103)

[Статья 7.  Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства 13](#_Toc57721104)

[Статья 8.  Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 13](#_Toc57721105)

[Глава 3.  Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления 14](#_Toc57721106)

[Статья 9.  Общие положения о планировке территории 14](#_Toc57721107)

[Статья 10.  Проект планировки территории 20](#_Toc57721108)

[Статья 11.  Проект межевания территории 20](#_Toc57721109)

[Статья 12.  Подготовка документации по планировке территории в границах сельского поселения органом местного самоуправления 21](#_Toc57721110)

[Глава 4.  Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки сельского поселения 23](#_Toc57721111)

[Статья 13.  Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений, публичных слушаний 23](#_Toc57721112)

[Статья 14.  Общественные обсуждения по проекту правил землепользования и застройки, в том числе по проектам внесения в них изменений, дополнений 25](#_Toc57721113)

[Статья 15.  Публичные слушания по проекту планировки территории и по проекту межевания территории 26](#_Toc57721114)

[Статья 16.  Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 27](#_Toc57721115)

[Статья 17.  Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства 29](#_Toc57721116)

[Глава 5.  Внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения 31](#_Toc57721117)

[Статья 18.  Основание для изменений в Правила землепользования и застройки 31](#_Toc57721118)

[Статья 19.  Порядок Внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения 34](#_Toc57721119)

[Глава 6.  Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 36](#_Toc57721120)

[Статья 20.  Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах сельского поселения 36](#_Toc57721121)

[Статья 21.  Порядок градостроительного освоения территорий общего пользования 37](#_Toc57721122)

[Статья 22.  Использование и изменение земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил, несоответствующих градостроительным РЕГламентам 38](#_Toc57721123)

[Статья 23.  Максимальные выступы за красную линию (линию регулирования застройки) элементов зданий, строений, сооружений 42](#_Toc57721124)

[Раздел II  Карта градостроительного зонирования 42](#_Toc57721125)

[Глава 7.  Положение о градостроительном зонировании 42](#_Toc57721126)

[Статья 24.  Общие положения о Карте градостроительного зонирования 42](#_Toc57721127)

[Статья 25.  Территориальные зоны, установленные для сельского поселения 43](#_Toc57721128)

[Статья 26.  Зоны с особыми условиями использования территории, отображённые на карте градостроительного зонирования 44](#_Toc57721129)

[Статья 27.  Установление территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории 46](#_Toc57721130)

[Статья 28.  Порядок ведения карты градостроительного зонирования 46](#_Toc57721131)

# Раздел I  Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

## Глава 1.  Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

### Статья 1.  Сфера применения правил землепользования и застройки

1.  В силу части 4 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с учетом положений Областного закона Ростовской области от 28.12.2005 № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», вопросы землепользования и застройки территории Вольно-Донского сельского поселения решаются органами местного самоуправления Морозовского района. Данные вопросы являются вопросами местного значения муниципального образования Морозовский район.

2.  Правила землепользования и застройки муниципального образования «Вольно-Донского сельское поселение» Морозовского района (далее также соответственно – Правила; Правила землепользования и застройки; сельское поселение) - документ градостроительного зонирования, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ростовской области, муниципальными нормативными правовыми актами, генеральным планом сельского поселения и утверждаемый решением Собрания депутатов Морозовского района.

3.  Правила вводят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента для:

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

2)  создания условий для планировки территорий сельского поселения;

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

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

4.  Установление территориальных зон конкретизирует положения генерального плана о функциональных зонах, в целях установления правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом параметры планируемого развития территорий сельского поселения, предусмотренных для соответствующей функциональной зоны.

Правовой режим земель определяется исходя из их разрешённого использования, установленного в настоящих Правилах.

5.  Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в Правила;

2) градостроительные регламенты;

3) карты градостроительного зонирования.

5.  Настоящие Правила применяются наряду с:

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

2)  региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

3)  иными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

6.  Правила распространяют свое действие на всю территорию муниципального образования «Вольно-Донское сельское поселение» и обязательны к исполнению всеми субъектами градостроительных отношений, возникающих на территории сельского поселения.

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

1.  В Правилах используются понятия, значения которых установлены в Градостроительном кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации, федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации.

2.  Кроме того, в Правилах используются следующие понятия:

1)  линия сложившейся застройки - линия, определяемая на топографической основе вдоль границ территорий общего пользования (улично-дорожной сети и объектов рекреационного назначения) по плоскости фасадов существующих объектов капитального строительства или иных сооружений, прочно связанных с землей;

2)  высота здания – это разница проектной отметки земли и наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапета плоской кровли; конька или фронтона скатной крыши; карниза, брандмауэра. Высота здания измеряется в метрах. При этом проектная отметка земли определяется как минимальная из абсолютных проектных отметок поверхности земли перед входом в здание, строение, сооружение или въездом в стоянку (парковку), гараж;

3)  этажность – количество надземных этажей здания;

4)  красные линии (линии регулирования застройки) - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

5)  отступ от красных линий – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой красной линией, до вертикальной плоскости, образуемой линией на которой в границах земельного участка допустимо размещения зданий, строений, сооружений, иных объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от красной линии измеряется в метрах;

6)  отступ от границы земельного участка – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой границей земельного участка, до вертикальной плоскости, образуемой линией на которой в границах земельного участка возможно размещение зданий, строений, сооружений, иных объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от границы измеряется в метрах. Значение отступа от границы может быть большим, чем установленное в градостроительном регламенте, в зависимости от характеристик здания, строения, сооружения, иного объекта капитального строительства по требованиям технических регламентов, прочих норм;

7)  площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства, либо их мощностных характеристик. Площадь земельного участка выражается в квадратных метрах, а также может рассчитываться в квадратных метрах, отнесённых на единицу мощности объекта капитального строительства (вместимости, полезной площади или других подобных характеристик) для отдельных видов разрешённого использования территорий;

8)  протяжённость границы земельного участка вдоль красной линии улицы, проезда – это протяжённость проекции на вертикальную плоскость, образуемую красной линией, сторон контура земельного участка, обращённого к красной линии (непосредственно совпадающих с красной линией, либо отстоящих от неё не более чем на три метра по всей длине). Протяжённость границы земельного участка вдоль красной линии улицы, проезда измеряется в метрах;

9)  процент застройки - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, измеряемое в процентах;

10)  процент озеленения земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка занятого элементами озеленения (площадь озеленения), ко всей площади земельного участка, измеряемое в процентах. Под элементами озеленения понимаются посадки многолетних насаждений, травяное покрытие, прочие растения. Дорожно-тропиночная сеть в пределах участка, за исключением проездов, предусмотренных для движения транспорта и придомовых площадок, может быть включена в площадь озеленения, если занимает не более 30 процентов от площади зелёных насаждений. В площадь озеленения может быть также включена площадь стоянок автомобилей, устроенных на пространственной (решетчатой) конструкции покрытия, если площадь ячеек решётки, используемых для посадки травы, составляет 50 процентов и более от общей площади такой стоянки;

11)  коэффициент плотности жилой застройки – отношение общей площади квартир, размещаемых в многоквартирном доме (многоквартирных домах) и площади земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (многоквартирные дома);

12)  территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары.

### Статья 3. Действие правил землепользования и застройки во времени

1.  Правила землепользования и застройки сельского поселения, изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом Морозовского района, для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, и вступают в силу на следующий день после их официального опубликования.

2.  Правила землепользования и застройки не применяются к отношениям по землепользованию и застройке в сельском поселении, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу.

3.  Установленные Правилами градостроительные регламенты не являются препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на объекты капитального строительства, построенные или реконструированные до вступления в силу Правил или решений о внесении изменений в Правила, в том числе без разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, фактическое использование которых соответствовало градостроительным регламентам, действующим на момент завершения строительства или реконструкции таких объектов капитального строительства.

4.  Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в настоящей статье.

5.  Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

5.1.  Виды разрешенного использования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные настоящими Правилами на момент выдачи разрешения на строительство, являются соответствующими строящемуся объекту капитального строительства на весь период действия разрешения на строительство, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

5.2.  Разрешения на ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных на основе таких разрешений на строительство объектов капитального строительства выдаются в соответствии с действующими на момент выдачи разрешения на строительство градостроительными регламентами.

6.  Градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу Правил, решений о внесении изменений в Правила, являются действительными.

6.1.  Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, утвержденном до вступления в силу настоящих Правил, может быть использована для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, строящимся, реконструируемым в границах такого земельного участка, а также для выдачи разрешений на строительство в течение срока действия данного градостроительного плана земельного участка.

6.2.  Если с момента подготовки градостроительного плана прошло три года и более, заинтересованное лицо обязано обратиться за подготовкой нового градостроительного плана земельного участка и при этом градостроительную деятельность осуществлять в соответствии с его содержанием.

7.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, установленные настоящими Правилами, не применяются к земельным участкам:

1) находящимся в государственной и муниципальной собственности, предоставляемым в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры таких земельных участков, устанавливаются законами Ростовской области;

2) находящимся в государственной и муниципальной собственности, предоставляемым бесплатно в собственность иным, не указанным в пункте 1 настоящей части отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами Ростовской области;

3) находящимся в государственной и муниципальной собственности, предоставляемым гражданам для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, размер которых менее минимального размера земельного участка, установленного Правилами, при наличии общей границы с земельным участком, которым гражданин обладает на праве собственности или постоянного (бессрочного) пользования, или пожизненного наследуемого владения. Размеры таких земельных участков, устанавливаются с учетом их фактической площади;

4) зарегистрированным в соответствии с Федеральным законом 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в Едином государственном реестре недвижимости до вступления в силу настоящих Правил;

5) права, на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При этом объекты, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера.

8.  Виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков, тождественные Классификатору видов разрешённого использования земельных участков (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014  №540), а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в документации по планировке территории, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, выданным до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, когда по указанным проектам получены положительные заключения в соответствии с частью 4 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации в срок до вступления в силу настоящих Правил.

### Статья 4.  Полномочия органов местного самоуправления Морозовского района в области регулирования отношений, связанных с вопросами землепользования и застройки

1. К полномочиям Собрания депутатов Морозовского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения относятся:

1) принятие решения о проведении общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения и проектам о внесении изменений в такие Правила;

2) принятие решения о проведении публичных слушаний для рассмотрения проектов планировки территории сельского поселения, проектов межевания территории сельского поселения, проектов, предусматривающих внесение изменений в один из указанных документов.

3) назначение публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;

4) назначение публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;

5) утверждение Правил землепользования и застройки сельского поселения и проектов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) реализация иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. К полномочиям Администрации Морозовского района (далее также Администрация района) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки территории сельского поселения относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения и подготовке проекта внесения изменений в Правила;

2) утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения;

3) принятие решения об изменении вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;

4) принятие решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка, расположенных на территории сельского поселения;

5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков, расположенных на территории сельского поселения;

6) принятие решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения (проект планировки территории и(или) проект межевания территории);

7) принятие решения об утверждении документации по планировке территории сельского поселения (проект планировки территории и(или) проект межевания территории) или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом заключения о результатах публичных слушаний;

8) принятие решения о развитии застроенных территорий сельского поселения;

9) принятие решения о комплексном развитии территории сельского поселения по инициативе органа местного самоуправления;

10) управление и распоряжение земельными участками, расположенными в границах сельского поселения в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

11) принятие решения о резервировании земельных участков, расположенных в границах сельского поселения для муниципальных нужд;

12) принятие решения об изъятии земельных участков, расположенных в границах сельского поселения для муниципальных нужд;

13) иные полномочия, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### Статья 5. Передача полномочий органов местного самоуправления муниципального образования «Морозовский район» в области землепользования и застройки

1. На основании решения Совета депутатов Морозовского района, Администрация Морозовского района может передавать осуществление части своих полномочий в области регулирования землепользования и застройки и иной градостроительной деятельности, осуществляемой на территории сельского поселения органам местного самоуправления сельского поселения путем заключения соответствующего соглашения.

2. Порядок заключения соглашений определяется Уставом муниципального образования «Морозовский район» и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов Морозовского района.

### Статья 6.  Комиссия по подготовке изменений и дополнений Правил землепользования и застройки сельского поселения

1.  Комиссия по подготовке изменений и дополнений Правил землепользования и застройки сельского поселения (далее также - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации Морозовского района.

2.  Состав Комиссии и порядок её деятельности утверждается правовым актом Администрации Морозовского района.

3.  Комиссия осуществляет:

1) участие в подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения или проекта внесения изменений в Правила;

2) работу с обращениями органов государственной власти, органов местного самоуправления, с предложениями физических и юридических лиц, об изменениях, дополнениях в Правила землепользования и застройки сельского поселения и подготовку соответствующих заключений:

а) о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки, в том числе об изменении границ территориальных зон и об изменении градостроительных регламентов;

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

в) о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) об установлении или изменении видов разрешенного использования земельных участков при принятии решения о включении земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельных участков из границ населенных пунктов;

3) организацию проведения общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения или проекту внесения изменений в Правила;

4) подготовку заключения о результатах общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, обеспечивает внесение изменений и дополнений в проект Правил по итогам общественных обсуждений;

5) взаимодействует с главой Администрации Морозовского района по вопросам принятия им решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения в Собрание депутатов Морозовского района или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку;

6) осуществляет иные функции, предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами Морозовского района.

## Глава 2.  Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

### Статья 7.  Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства

1.  Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешённым считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам;

2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

1.1.  Для любого объекта капитального строительства разрешённым является то использование, которое указано в градостроительном регламенте, как соответствующее виду разрешённого использования земельного участка, на котором располагается данный объект капитального строительства.

### Статья 8.  Изменение 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 осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом той территориальной зоны, в границах которой располагается земельный участок и объект капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2.  Решения об изменении вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы местного самоуправления, муниципальные учреждения, муниципальные унитарные предприятия, принимаются Администрацией Морозовского района.

3.  Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, отнесенных Правилами к территориям общего пользования, на другой вид использования принимается на основании утвержденной документации по планировке территории.

4.  В случае, если при изменении вида разрешённого использования объекта капитального строительства на другой разрешённый вид использования осуществляется реконструкция данного объекта капитального строительства, правообладатель осуществляет изменение вида разрешённого использования земельного участка до получения разрешения на строительство.

5.  Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6.  Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.  Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, при изменении вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, несут ответственность за соблюдение требований технических регламентов, а также ограничений, установленных для территории, на которой расположены соответствующие земельные участки и объекты капитального строительства.

8.  Действия по изменению одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, должны завершаться последующим внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах капитального строительства.

## Глава 3.  Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

### Статья 9.  Общие положения о планировке территории

1.  Подготовка документации по планировке территории в границах сельского поселения осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и является обязательной в случаях:

1) в целях размещения объекта капитального строительства;

2) использования и строительных изменений земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам

3) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.1.  В целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, подготовка документации по планировке территории не требуется, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимо установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) необходимо образование и (или) изменения земельных участков в границах территорий общего пользования;

5) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

6) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории устанавливаются Правительством Российской Федерации;

7) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

3.  Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4.  Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

5.  Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

6.  Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

7.  В случае если при подготовке документации по планировке территории возникает необходимость изменения границ территориальных зон и (или) градостроительных регламентов, то формируется предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, которое направляются в Комиссию разработчиком документации по планировке территории до подготовки заключения по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории.

8.  Решение о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) может приниматься уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим органом исполнительной власти Ростовской области, органом местного самоуправления иного муниципального образования, Администрацией Морозовского района, а также физическими и юридическими лицами.

8.1.  Решение о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) может приниматься самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, по инициативе которых осуществляется комплексное развитие территорий в соответствии со статьёй 46.9. Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов местного значения.

В указанных случаях, в Администрацию района направляется уведомление о принятом решении, при этом принятие решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории) Администрацией района не требуется.

8.2.  Администрация Морозовского района, принимает решение о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории), за исключением случаев, указанных в пунктах 1-4 части 8.1 настоящей статьи, назначая уполномоченный орган для обеспечения подготовки документации по планировке территории, и утверждает документацию по планировке территории в границах сельского поселения, за исключением случаев, когда это отнесено к полномочиям органов исполнительной власти Российской Федерации, Ростовской области, муниципальных образований, имеющих смежную границу с сельским поселением.

8.3.  В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории) применительно к территории сельского поселения уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим органом исполнительной власти Ростовской области, органом местного самоуправления иного муниципального образования (в случае подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения, на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах Морозовского района) соответствующее уведомление направляется главе Морозовского района, в течение десяти дней со дня принятия такого решения.

9.  Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории), в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения, может осуществляться за счет средств местного бюджета, а также физическими или юридическими лицами за счет их средств.

В таком случае, а также в случаях, предусмотренных подпунктах 1 – 4 пункта 8.1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории) осуществляется указанными лицами за счет их средств. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджета Морозовского района.

10.  Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории) осуществляется в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории), на часть территории элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал) сельского поселения обеспечивается совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой с требуемым уровнем социального и культурно-бытового обслуживания населения в границах всего элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал).

11.  Проверка разработанной документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории) на соответствие генеральному плану сельского поселения, Правилам землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), иным программам комплексного развития территории сельского поселения, осуществляется уполномоченным органом, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления такой документации.

12.  Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, в соответствии с положениями статьи 15 настоящих Правил.

Глава Администрации Морозовского района принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории) в Собрание депутатов Морозовского района для назначения публичных слушаний, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

12.1.  Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения или в целях размещения иного объекта в границах сельского поселения, и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления иного муниципального образования (в случае подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения, на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах Морозовского района), до ее утверждения подлежит согласованию с главой Морозовского района, за исключением случая, предусмотренного частью 22 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

Предметом согласования является соответствие планируемого размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального образования, имеющего общую границу с сельским поселением Правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

12.2.  В течение тридцати дней со дня получения указанной в [части 12.1](#Par66) настоящей статьи документации по планировке территории глава Морозовского района направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

13.  Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения в соответствии со статьёй 15 настоящих Правил, процедуры публичных слушаний по документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории), уполномоченный орган направляет главе Администрации Морозовского района заключение о результатах таких публичных слушаний.

14.  Глава Администрации Морозовского района, с учетом заключения о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории) принимает решение об утверждении документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории) или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

14.1.  Основанием для отклонения документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории), подготовленной лицами, указанными в пунктах 1 – 4 части 8.1 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в [части 10 статьи 45](#Par43) Градостроительного Кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

15.  Утвержденная Главой Администрации района документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

15.1.  Документация по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории), утвержденная соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти Ростовской области, органом местного самоуправления иного муниципального образования (в случае утверждения документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах Морозовского района), направляется главе Морозовского района, в течение семи дней со дня ее утверждения и подлежит опубликованию на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

16.  Внесение изменений в документацию по планировке территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

### Статья 10.  Проект планировки территории

1.  Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2.  Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации.

### Статья 11.  Проект межевания территории

1.  Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом сельского поселения функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2.  Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

2.  Состав и содержание проектов межевания территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации.

### Статья 12.  Подготовка документации по планировке территории в границах сельского поселения органом местного самоуправления

1.  Решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения принимаются Администрацией района, в том числе в рамках реализации местных целевых программ, за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2.  Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

3.  Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4.  Администрация Морозовского района, приняв решение о подготовке документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории), назначает уполномоченный орган, для обеспечения подготовки документации по планировке территории.

5.  Подготовка документации по планировке территории может осуществляться, уполномоченным органом Администрации района, самостоятельно, либо подведомственным ей муниципальным (бюджетным или автономным) учреждением, либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.1.  Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

6.  Орган, уполномоченный Администрацией района, осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие установленным требованиям. По результатам проверки указанный орган принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Администрации района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7.  Проекты планировки территории и проекты межевания территории, до их утверждения, подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7.1.  Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом муниципального образования «Морозовский район», Правилами землепользования и застройки сельского поселения и решением Собрания депутатов Морозовского района с учётом положений, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7.2.  В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утверждённых проектом планировки территории в виде отдельного документа, публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

8.  Уполномоченный орган, направляет в Администрацию района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9.  Глава Администрации района, с учётом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания 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, с учётом указанных протокола и заключения.

10.  Утверждённая документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

## Глава 4.  Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки сельского поселения

### Статья 13.  Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений, публичных слушаний

1.  Общественные обсуждения проводятся по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, в том числе по проектам о внесении в них изменений, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Общественные обсуждения проводятся на территории сельского поселения.

2.  Публичные слушания проводятся по проектам планировки территории сельского поселения, проектам межевания территории сельского поселения, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, расположенных в границах сельского поселения, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах сельского поселения, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Публичные слушания проводятся на территории сельского поселения.

3.  Решение Совета депутатов Морозовского района о назначении, о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

4.  Участниками общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, по проектам, предусматривающим внесение изменений в указанный утвержденный документ, являются жители всей территории сельского поселения.

5.  Участниками публичных слушаний по проектам планировки территории сельского поселения, проектам межевания территории сельского поселения, по проектам, предусматривающим внесение изменений в указанные утвержденные документы являются граждане, постоянно проживающие на территории сельского поселения, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

6.  Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются:

1) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого запрашивается разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, расположенных в границах сельского поселения;

2) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение;

5) в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду - правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7.  Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) граждане, проживающие в пределах соответствующей территориальной зоны сельского поселения, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонения от предельных параметров разрешённого строительства;

2) правообладатели земельных участков, расположенных в границах сельского поселения, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

8.  Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся указанных вопросов, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

9.  Порядок организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки определяется положениями Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Морозовского района, Правилами землепользования и застройки, Положением «Об общественных обсуждениях, публичных слушаниях в муниципальном образовании «Морозовский район» по вопросам градостроительной деятельности», решением Собрания депутатов Морозовского района, положениями иных муниципальных нормативных правовых актов, разработанных с учётом норм, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

10.  В случае подписания органами местного самоуправления Морозовского района соглашения о передаче полномочий по вопросам землепользования и застройки, общественные обсуждения и публичные слушания по вопросам землепользования и застройки, проводятся, в порядке, установленном Уставом Морозовского района, решением Собрания депутатов Морозовского района, иными муниципальными нормативными правовыми актами Морозовского района, разработанными с учётом норм, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

### Статья 14.  Общественные обсуждения по проекту правил землепользования и застройки, в том числе по проектам внесения в них изменений, дополнений

1.  Общественные обсуждения по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, в том числе по проектам о внесении в них изменений, дополнений назначаются председателем Собрания депутатов – главой Морозовского района, не позднее чем через десять дней со дня предоставления соответствующего проекта.

2.  Продолжительность общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

2.1.  В случае подготовки изменений в Правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений не может быть более чем один месяц.

3.  В целях доведения до населения сельского поселения информации о содержании проекта Правил Комиссия, в соответствии с порядком проведения общественных обсуждений, в обязательном порядке обеспечивает размещение проекта Правил на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет», организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Правил на собраниях жителей и общественных организаций, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4.  Состав обнародуемых документов, материалов устанавливается Комиссией и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопросов, выносимых на общественное обсуждение.

4.1.  В состав документов, материалов, представляемых участникам общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, включается проект о внесении изменений в настоящие Правила, обязательные приложения к проекту о внесении изменений в Правила, а также необходимые обоснования к проекту.

5.  По завершении общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки, Комиссия с учётом результатов таких общественных обсуждений обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения и представляет указанный проект главе Администрации Морозовского района. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки становится протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

6.  Глава Администрации Морозовского района в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов Морозовского района или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7.  Собрание депутатов Морозовского района по результатам рассмотрения проекта Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить Правила землепользования и застройки сельского поселения или направить проект Правил землепользования и застройки главе Администрации Морозовского района на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений по указанному проекту.

8.  Утвержденные Правила землепользования и застройки сельского поселения подлежат официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

### Статья 15.  Публичные слушания по проекту планировки территории и по проекту межевания территории

1.  Проекты планировки территории и проекты межевания территории, до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с Правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории сельского поселения;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

2.  В случае внесения изменений в указанные в части 1 настоящей статьи проекты планировки территории и (или) проекты межевания территории путем утверждения их отдельных частей, публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

3.  Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории назначаются председателем Собрания депутатов – главой Морозовского района, не позднее чем через десять дней со дня предоставления соответствующего проекта.

4.  Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить уполномоченному органу Администрации района свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний в срок, установленный постановлением о назначении публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке соответствующей территории сельского поселения.

5.  Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трёх месяцев.

6.  Протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний и подготовленную документацию по планировке территории не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляются главе Администрации Морозовского района.

### Статья 16.  Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1.  Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования) направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

2.  Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования назначаются председателем Совета депутатов – Главой Морозовского района в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования.

3.  Комиссия публикует оповещение о проведении публичных слушаний, размещает на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет» и направляет правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования соответствующие оповещения. Указанные оповещения направляются в срок не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования.

4.  Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5.  Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, в ходе проведения публичных слушаний информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

6.  Срок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования не может быть более одного месяца с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

7.  Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

8.  На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации района.

9.  На основании указанных рекомендаций глава Администрации района в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение:

1) о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) об отказе в предоставлении такого разрешения.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

10.  Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

### Статья 17.  Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

1.  Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах сельского поселения (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства), направляет заявление о предоставлении такого разрешения в Комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

2.  Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства назначаются председателем Совета депутатов – Главой Морозовского района в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

3.  Комиссия публикует оповещение о проведении публичных слушаний, размещает на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет» и направляет правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое оповещение. Указанные сообщения направляются в срок не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

4.  Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5.  Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, в ходе проведения публичных слушаний, информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

6.  Срок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не может быть более одного месяца с момента оповещения жителей района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

7.  Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

8.  На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации района.

9.  На основании указанных рекомендаций глава Администрации района в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение:

1) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства;

2) об отказе в предоставлении такого разрешения.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Морозовский район» на странице сельского поселения в сети «Интернет».

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

## Глава 5.  Внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения

### Статья 18.  Основание для изменений в Правила землепользования и застройки

1.  Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

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

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

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

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

2.  В случае, если Правилами землепользования и застройки сельского поселения не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории сельского поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляют в Комиссию требование о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

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

4.  В целях внесения изменений в Правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны сельского поселения, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений, опубликование оповещения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 5 настоящей статьи заключения Комиссии не требуются.

5.  На основании утвержденной документации по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории), изменения в Правила землепользования и застройки вносятся в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

6.  Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения направляются:

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

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

3) Собранием депутатов сельского поселения, Администрацией сельского поселения, Собранием депутатов Морозовского района, отраслевыми органами Администрации Морозовского района, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

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

7.  В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе Администрации Морозовского района требование об отображении в Правилах землепользования и застройки сельского поселения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

### Статья 19.  Порядок Внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения

1.  Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [ст. 31](consultantplus://offline/ref=6DE237E65F7F3E672E1FBF8BEC635DB4DE53F8A0DEB9BAFBE537A8B801F7F56DF6C028BE9ACD885A950EC72F51A4E1A9F9E183588A9486E318j7K) и [32](consultantplus://offline/ref=6DE237E65F7F3E672E1FBF8BEC635DB4DE53F8A0DEB9BAFBE537A8B801F7F56DF6C028BE9ACD8953920EC72F51A4E1A9F9E183588A9486E318j7K), с учетом особенностей, установленных [ст. 33](consultantplus://offline/ref=6DE237E65F7F3E672E1FBF8BEC635DB4DE53F8A0DEB9BAFBE537A8B801F7F56DF6C028BE9ACD8953940EC72F51A4E1A9F9E183588A9486E318j7K). Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.  Заинтересованные во внесении изменений физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления направляют заявления о внесении изменений в Правила в Комиссию. В заявлении описывается характер предполагаемых изменений и обоснования для внесения изменений, обусловленные положениями статьи 18 настоящих Правил, с приложением материалов по его обоснованию.

3.  В зависимости от испрашиваемых изменений материалами по обоснованию являются:

1) Градостроительный план земельного участка и (или) иные графические, текстовые материалы (пояснительная записка), правоустанавливающие и (или) правоподтверждающие документы.

2) Градостроительное обоснование, в случаях если:

а) изменения связаны с обеспечением устойчивого развития части территории района и (или) элемента планировочной структуры;

б) рассматриваемая часть территории района и (или) элемент планировочной структуры включают в себя несколько территориальных зон и (или) земельных участков;

в) градостроительный регламент, действие которого распространено на территориальную зону и (или) земельный участок (участки) в составе рассматриваемой части территории района не устанавливает предельное максимальное значение размера земельного участка.

4.  Градостроительное обоснование должно быть разработано на основании сведений, запрашиваемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, с учетом:

1) проектных предложений Генерального плана;

2) Правил землепользования и застройки;

3) документации по планировке территории (при наличии);

4) сведений, запрашиваемых в уполномоченных организациях (эксплуатирующих и сетевых), в части обеспеченности территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой.

4.1.  Градостроительное обоснование должно содержать:

1) материалы текстовые (с соответствующими расчетами) и графические (обосновывающие испрашиваемые изменения с точки зрения: экологических и архитектурных требований; обстоятельств, определенных наличием или отсутствием зон с особыми условиями использования территорий);

2) предлагаемые градостроительные регламенты и (или) изменения в действующие градостроительные регламенты;

3) предлагаемые границы территориальных зон и (или) изменения в существующие границы территориальных зон.

4) в случае если испрашиваемые изменения связаны с необходимостью внесения изменений в Генеральный план, градостроительное обоснование должно содержать материалы текстовые (с соответствующими расчетами) и графические, обосновывающие их по функциональному зонированию в части социально-экономического развития района.

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

5.1.  Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

Глава Администрации Морозовского района после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти соответствующего предписания, обязан принять решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки. Предписание, может быть обжаловано главой Администрации Морозовского района в судебном порядке.

6.  Глава Администрации Морозовского района с учётом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки сельского поселения или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7.  В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в Правила землепользования и застройки глава Администрации Морозовского района обязан обеспечить внесение изменений в Правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в Правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не требуется.

8.  Срок уточнения Правил землепользования и застройки в соответствии с частью 9 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

9.  Изменения в Правила землепользования и застройки сельского поселения вносятся по мере поступления заявлений, указанных в части 1 статьи 18 настоящих Правил и проведения процедур, предусмотренных законодательством для внесения изменений в Правила, но не чаще, чем раз в три месяца, за исключением случаев, указанных в частях 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Глава 6.  Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

### Статья 20.  Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах сельского поселения

1.  Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах сельского поселения разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

3.  Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном статьей 17 настоящих Правил.

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

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

### Статья 21.  Порядок градостроительного освоения территорий общего пользования

1.Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары); (в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578A74CC1759C80CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405673158AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI) от 19.07.2011 N 246-ФЗ)

2.  Границы территорий общего пользования определяются в документации по планировке территории посредством установления в проектах планировки и проектах межевания красных линий, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования.

3.  Границы территории общего пользования утверждаются муниципальным нормативным правовым актом Морозовского района в составе проекта планировки территории.

3.1.  Для красных линий, утверждённых до 1 января 2017 года, в случае отсутствия на интересующую часть территории сельского поселения документации по планировке территории, допустимо считать фактом их утверждения принятие муниципального нормативного правового акта об утверждении красных линий.

4.  В случае, если территории общего пользования располагаются в пределах территориальных зон, в которых в соответствии с градостроительным регламентом возможно строительство, реконструкция объектов капитального строительства, то в пределах территорий общего пользования размещение объектов, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, в пределах территорий общего пользования не допускается.

5.  При подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в соответствии с частью 2 статьи 11.1. Земельного кодекса Российской Федерации, в случае отсутствия документации по планировке территории и (или) сведений об установлении красных линий, границы территорий общего пользования определяются с учётом действующего генерального плана сельского поселения. В случае, если картой границ функциональных зон в составе генерального плана в месте формирования земельного участка предусмотрено размещение территорий общего пользования, в том числе улично-дорожной сети, применяются положения генерального плана.

6.  На земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, не распространяется действие градостроительного регламента в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.  Площади, улицы, проезды, набережные, бульвары, скверы являются элементами улично-дорожной сети сельского поселения, являющимися частью элементов планировочной структуры сельского поселения. Перечень видов элементов планировочной структуры утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 738/пр от 25.04.2017 года.

8.  Границы береговых полос водных объектов определяются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и принимаемыми на его основе нормативными правовыми актами.

### Статья 22.  Использование и изменение земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил, несоответствующих градостроительным РЕГламентам

1.  Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства, поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в случае, если режим использования данных зон с особыми условиями использования территорий, установленный в соответствии с нормативными актами Российской Федерации, не допускает размещение таких объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;

4) расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов, и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов, значительно снижая их стоимость.

2.  Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, и не соответствующие установленным градостроительным регламентом видам разрешенного использования, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам и предельным параметрам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3.  Все изменения земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, осуществляемые путём изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

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

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

6.  Объекты капитального строительства, по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешёнными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов градостроительным регламентам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение таких несоответствий.

7.  Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

8.  Изменение видов разрешенного использования указанных в части 2 настоящей статьи, земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9.  Строительство новых объектов капитального строительства на земельных участках, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

10.  В случае если использование земельных участков или объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, то использование таких объектов должно быть приведено в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами в сроки, определенные действующим законодательством.

11.  В случае если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

12.  При выявлении земельных участков, сведения о границах которых были внесены в Единый государственный реестр недвижимости до вступления в силу Правил и расположенных на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, Администрация Морозовского района не позднее тридцати дней со дня получения соответствующей информации направляет в Комиссию предложение о внесении в Правила изменений, касающихся отнесения данных земельных участков к одной территориальной зоне. Комиссия обеспечивает внесение указанных изменений в Правила в соответствии с главой 5 настоящих Правил.

12.1.  До внесения в Правила изменений, предусмотренных частью 12 настоящей статьи, земельный участок, расположенный на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, используются по выбору правообладателя такого земельного участка в соответствии с любым из градостроительных регламентов, установленных Правилами применительно к данным территориальным зонам.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, до внесения в Правила соответствующих изменений не допускается.

12.2.  Не допускается предоставление гражданам и юридическим лицам земельного участка, находящегося в муниципальной собственности поселения и расположенного в границах двух и более различных территориальных зон, до внесения в Правила изменений, предусмотренных частью 5 настоящей статьи.

13.  Если в описании вида разрешённого использования, градостроительным регламентом, приведено значение мощности объекта (вместимость, количество посадочных мест, количество парковочных мест, предельная площадь и иные характеристики), то указанное значение не может применяться для существующих объектов, построенных на законных основаниях в соответствии с градостроительными планами и разрешениями на строительство, выданными до вступления в силу настоящих Правил, в случае, если фактические значения мощности таких объектов не соответствуют предельным параметрам. Такой объект является соответствующим градостроительному регламенту. Реконструкция такого объекта может проводиться с сохранением имеющихся показателей мощности, либо с изменениями показателей мощности в сторону снижения отличий от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

14.  Если в описании вида разрешённого использования, градостроительным регламентом, приведено значение этажности или количества этажей объекта, то указанное значение не может применяться для существующих объектов, построенных на законных основаниях в соответствии с градостроительными планами и разрешениями на строительство, выданными до вступления в силу настоящих Правил, в случае, если фактические значения этажности таких объектов не соответствуют определению вида разрешённого использования. Такой объект является соответствующим градостроительному регламенту. Реконструкция такого объекта может проводиться с сохранением имеющихся показателей этажности (количества этажей), либо с изменениями этажности (количества этажей) в сторону снижения отличий от определения вида разрешённого использования в рамках значений допустимой высоты здания, сооружения, установленной градостроительным регламентом.

15.  Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом Администрации Морозовского района.

### Статья 23.  Максимальные выступы за красную линию (линию регулирования застройки) элементов зданий, строений, сооружений

1.  Максимальные выступы за красную линию (линию регулирования застройки) допускаются в отношении:

1) отдельных частей здания (эркеров, балконов) в случае, если они располагаются не ниже 3,0 метра от отметки земли, выступают за пределы красной линии не более чем на 1,5 метра, не нависают над проезжей частью, суммарная протяжённость выступа за красную линию таких частей не больше чем 50 процентов от протяжённости красной линии в пределах земельного участка;

2) карнизов зданий, выступающих не более чем на 1,0 метра и расположенных не ниже 3,0 метра от земли;

3) приямков окон цокольных и подвальных этажей, лестниц, ведущих в цокольные и подвальные этажи, если они выступают за плоскость линии отступа не более чем на 1,3 метра (включая ограждение) и имеют (могут иметь) ограждение на высоту не более 1,1 метра;

4) крылец зданий, если они выступают за красную линию не более чем на 1,5 метра, консольных навесов над крыльцами, не имеющих собственных опор.

2.  В случае выступа за красную линию приямков, крылец, ширина тротуара в месте размещения такого приямка или крыльца должна быть не менее трёх четвертей от ширины тротуара на всей протяжённости границы земельного участка, выходящего на красную линию, но не менее 1,5 метра.

# Раздел II  Карта градостроительного зонирования

## Глава 7.  Положение о градостроительном зонировании

### Статья 24.  Общие положения о Карте градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования является приложением 1 к настоящим Правилам землепользования и застройки.

1.  Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения выполнена

1) для территории сельского поселения в масштабе 1:25000;

2) для территории населенных пунктов сельского поселения в масштабе 1:10000.

2.  На карте градостроительного зонирования отображены:

1) границы муниципального образования «Вольно-Донское сельское поселение»;

2) границы населенных пунктов Вольно-Донского сельского поселения;

3) границы территориальных зон Вольно-Донского сельского поселения;

4) границы территориальных зон населенных пунктов Вольно-Донского сельского поселения;

5) границы территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия;

6) границы зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды.

3.Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом границ функциональных зон, определенных генеральным планом сельского поселения.

4.Карты территорий, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не создавались ввиду отсутствия осуществления такой деятельности в настоящее время.

### Статья 25.  Территориальные зоны, установленные для сельского поселения

1.   На карте градостроительного зонирования установлены следующие территориальные зоны, наименования которых представлены буквенно-цифровым кодом и в описательной форме:

1.1.  Зоны сельскохозяйственного использования

1) СХ –-   зона сельскохозяйственного использования;

2) СХ-1 –-   зона сельскохозяйственных угодий;

3) СХ-2 –-   зона ограниченного ведения сельского хозяйства и  
 сохранения естественных природных ландшафтов;

4) СХ-3 –-   зона объектов сельскохозяйственного производства.

1.2.  Жилые зоны

1) Ж –-   зона жилой застройки;

2) ОЖ –-   зона застройки многофункционального назначения;

1.3.  Зоны общественно-делового назначения

1) ОС-1 –-   зона учебно-образовательного назначения;

1.4.  Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

1) ПК –-   зона объектов производственного, коммунально-складского   
 назначения III - V класса опасности;

2) Т-1 –- зона автомобильного транспорта;

3) Т-2 –-  зона железнодорожного транспорта;

4) И –-  зона размещения объектов инженерно- технического обеспечения.

1.5.  Зоны рекреационного назначения

1) Р-1 –-   зона парков, скверов, бульваров;

2) Р-2 –-   зона ландшафтно-рекреационная.

1.6.  Зоны специального назначения

1) С-1 –-   зона военных и иных режимных объектов;

2) С-2 –-   зона ритуального назначения;

3) С-3 –-   зона складирования и захоронения отходов;

4) С-3 –-   зона зеленых насаждений специального назначения.

2.  Буквенно-цифровой код и описательная форма, применяемые в наименованиях территориальных зон являются равнозначными.

### Статья 26.  Зоны с особыми условиями использования территории, отображённые на карте градостроительного зонирования

1.  Виды зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса РФ.

2.  На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам:

1) зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального, регионального значения;

2) зона охраны объекта культурного наследия

2) санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

3)  водоохранные зоны водных объектов;

4) зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

5) охранные зоны инженерных коммуникаций;

6) полосы отвода железных дорог;

7) придорожные полосы и полосы отвода автомобильных дорог;

8)  приаэродромная территория Морозовского военного аэродрома;

9) линии воздушных подходов Морозовского военного аэродрома;

10) иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.  Границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отображаются на отдельных картах.

4.  Границы указанных в части 2 настоящей статьи зон с особыми условиями использования территорий отображаются на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости, а при отсутствии таковых – в соответствии с нормативными правовыми актами об установлении границ таких зон и могут не совпадать с границами территориальных зон.

5.  Режим использования территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий, а также режим использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия устанавливается соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, муниципальными правовыми актами и настоящими Правилами.

6.  Соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон с особыми условиями использования территорий и зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной или иной деятельности. Отклонение от установленных в границах зон охраны объектов культурного наследия режимов использования земель и градостроительных регламентов не допускается.

### Статья 27.  Установление территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

1.  Планирование осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории основывается на Положении о территориальном планировании генерального плана, определяющего основные направления градостроительного развития территории сельского поселения.

2.  На территориях, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории предусматриваются следующие виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию:

1) развитие застроенных территорий;

2) комплексное освоение территорий;

3) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

4) комплексное развитие территорий по инициативе органа местного самоуправления.

### Статья 28.  Порядок ведения карты градостроительного зонирования

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

2.  Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется уполномоченным органом Администрации Морозовского района.

3.  Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия (федерального, регионального, местного значения), устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством и не отображенные на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения, после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке, включаются в Правила в соответствии с главой 5 настоящих Правил.

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ВОЛЬНО-ДОНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**МОРОЗОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 2**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ**

**В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ**

**КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПРЕДЕЛАХ**

**КАЖДОЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ**

**Оглавление**

[Раздел III  градостроительные регламенты 5](#_Toc57724169)

[Глава 1.  Установление, действие и содержание градостроительных регламентов 5](#_Toc57724170)

[Статья 1. Территориальные зоны 5](#_Toc57724171)

[Статья 2. Зоны с особыми условиями использования территории 6](#_Toc57724172)

[Статья 3.  Установление градостроительных регламентов 6](#_Toc57724173)

[Статья 4.  Содержание градостроительного регламента 8](#_Toc57724174)

[Статья 5. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения 9](#_Toc57724175)

[Статья 6.  Общие положения о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 10](#_Toc57724176)

[Статья 7.  Определение видов разрешенного использования объектов капитального строительства 11](#_Toc57724177)

[Статья 8.  Виды разрешенного использования объектов капитального строительства, входящих в состав многофункционального объекта 11](#_Toc57724178)

[Статья 9.  Порядок применения градостроительных регламентов 12](#_Toc57724179)

[Статья 10.  Общие положения о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 15](#_Toc57724180)

[Статья 11. Особенности применения отдельных предельных параметров 16](#_Toc57724181)

[Статья 12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь 17](#_Toc57724182)

[Статья 13. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений 17](#_Toc57724183)

[Статья 14. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений 19](#_Toc57724184)

[Статья 15. Максимальная этажность зданий, строений, сооружений 20](#_Toc57724185)

[Статья 16. Интенсивность использования территории 20](#_Toc57724186)

[Статья 17. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков 22](#_Toc57724187)

[Статья 18. Минимальная доля озеленённой территории земельных участков 22](#_Toc57724188)

[Статья 19. Ограждение земельных участков 24](#_Toc57724189)

[Статья 20. Благоустройство территорий 26](#_Toc57724190)

[Статья 21. Доступность территории для маломобильных групп населения (МГН) 27](#_Toc57724191)

[Статья 22. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков 27](#_Toc57724192)

[Статья 23. Режим использования территории приусадебных и приквартирных земельных участков для хозяйственных целей 32](#_Toc57724193)

[Статья 24. Территории общего пользования, порядок их использования 33](#_Toc57724194)

[Статья 25.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны культурного наследия 36](#_Toc57724195)

[Статья 26.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам 36](#_Toc57724196)

[Статья 27.  Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения 39](#_Toc57724197)

[Глава 2.  Градостроительные регламенты территориальных зон ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, УСТАНОВЛЕННЫХ ЗА ПРЕДЕЛАМИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ 42](#_Toc57724198)

[Статья 28.  Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения 42](#_Toc57724199)

[Статья 29.  Перечень территориальных зон, установленных для сельского поселения 44](#_Toc57724200)

[Статья 30.  Состав зон сельскохозяйственного использования. 45](#_Toc57724201)

[Статья 31.  Зона сельскохозяйственного использования (СХ) 47](#_Toc57724202)

[Статья 32.  Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1) 49](#_Toc57724203)

[Статья 33.  Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов (СХ-2) 50](#_Toc57724204)

[Статья 34.  Зона объектов сельскохозяйственного производства (СХ-3) 53](#_Toc57724205)

[Статья 35.  Состав жилых зон 63](#_Toc57724206)

[Статья 36.  Зона жилой застройки (Ж) 65](#_Toc57724207)

[Статья 37.  Зона многофункциональной застройки (ОЖ) 81](#_Toc57724208)

[Статья 38.  Зоны общественно-делового назначения 95](#_Toc57724209)

[Статья 39.  Зона учебно-образовательного назначения (ОС) 96](#_Toc57724210)

[Статья 40.  Состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур 98](#_Toc57724211)

[Статья 41.  Зона объектов производственного, коммунально- складского назначения III-V класса опасности (ПК) 98](#_Toc57724212)

[Статья 42.   Зона автомобильного транспорта (Т-1) 108](#_Toc57724213)

[Статья 43.  Зона железнодорожного транспорта (Т-2) 113](#_Toc57724214)

[Статья 44.  Зона размещения объектов инженерно-технического обеспечения (И) 116](#_Toc57724215)

[Статья 45.  Состав зон рекреационного назначения 119](#_Toc57724216)

[Статья 46.  Зона парков, скверов, бульваров (Р-1) 120](#_Toc57724217)

[Статья 47.  Зона ландшафтно-рекреационная (Р-2) 126](#_Toc57724218)

[Статья 48.  Состав зон специального назначения 134](#_Toc57724219)

[Статья 49.  Зона военных и иных режимных объектов (С-1) 135](#_Toc57724220)

[Статья 50.  Зона ритуального назначения (С-2) 140](#_Toc57724221)

[Статья 51.  Зона складирования и захоронения отходов (С-3) 144](#_Toc57724222)

[Статья 52.  Зона зеленых насаждений специального назначения (С-4) 146](#_Toc57724223)

[ГЛАВА 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 150](#_Toc57724224)

[Статья 53. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 150](#_Toc57724225)

[Статья 54.Ограничения использования земель лесного фонда 157](#_Toc57724226)

[Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия 160](#_Toc57724227)

[ГЛАВА 4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ВОЛЬНО-ДОСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» МОРОЗОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ 163](#_Toc57724228)

**Раздел III  градостроительные регламенты**

**Глава 1.  Установление, действие и содержание градостроительных регламентов**

**Статья 1. Территориальные зоны**

1.На карте градостроительного зонирования территории Вольно-Донского сельского поселения (Приложение 1) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

3. В случаях, когда в пределах планировочных элементов не включены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон,

б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

4. **Границы территориальных зон установлены с учетом:**

1) возможного 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 сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

5.**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.

**Статья 2. Зоны с особыми условиями использования территории**

1.На карте градостроительного зонирования территории Вольно-Донского сельского поселения (Приложение 1) обозначены зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия и по условиям охраны окружающей среды.

2**.Зоны с особыми условиями использования территорий** устанавливаются с учетом требований:

- федеральных законов;

- постановлений Правительства Российской Федерации;

- технических регламентов\*.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, техническими регламентами, могут не совпадать с границами территориальных зон.

3. 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.

4. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил.

**Статья 3.  Установление градостроительных регламентов**

1.Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Вольно-Донское сельское поселение» Морозовского района Ростовской области принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

2.Градостроительные регламенты устанавливаются для каждой территориальной зоны для определения правового режима земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования

4.  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, определенных генеральным планом сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

5. 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, независимо от форм собственности.

6.  В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации **действие градостроительного регламента 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 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.

7.  В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации **градостроительные регламенты не устанавливаются**:

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

8.  До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании лесов в соответствии с лесным законодательством.

9.  **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.

Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

**Статья 4.  Содержание градостроительного регламента**

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

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

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

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

2.  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.

3.  Строительство объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

4.  Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их 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.

5.  В случае, если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или 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 5. Виды разрешённого использования земельных участков и  
объектов капитального строительства и порядок их применения**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства разрешённым 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 разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства оформлены в табличной форме, где представлены :

1)   перечень наименований видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, сформированный в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утв. приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 №540), с указанием соответствующего цифрового кода (числового обозначения) для каждого вида разрешенного использования земельного участка. При этом, каждый вид разрешённого использования объекта капитального строительства соответствует виду разрешённого использования земельного участка;

2)   описание каждого вида разрешенного использования, оформленного в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков;

3)   перечень вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

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

3.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые для территориальной зоны, описываются в тексте соответствующей статьи в разделе "Зоны с особыми условиями использования территории"

4.  Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах, допускает, без отдельного указания в списке видов разрешенного использования:

- размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения),

- размещение защитных сооружений (насаждений),

- размещение и эксплуатацию инженерного оборудования, необходимого для эксплуатации здания, включая помещения для инженерного обеспечения, коммуникаций, проходов,

- помещения санитарно-гигиенического назначения, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

**Статья 6.  Общие положения о видах разрешенного использования  
земельных участков и объектов капитального строительства**

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) 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.

2.  Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне, устанавливаются в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утв. приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014  №540).

3.  Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешённого использования. При соблюдении технических регламентов допускается размещение двух и более разрешённых видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания.

4.  Установление основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

5.  Любой вид разрешённого использования объектов капитального строительства может быть использован на одном земельном участке столько раз, сколько позволяют это сделать размеры и конфигурация участка, положения и ограничения технических регламентов, санитарных норм, в т.ч. санитарных разрывов между зданиями, норм инсоляции, иные ограничения, установленные действующим законодательством.

6.  Любой вид разрешённого использования предусматривает размещение любых видов малых архитектурных форм.

**Статья 7.  Определение видов разрешенного использования объектов капитального строительства**

1.  Определение видов разрешенного использования объектов капитального строительства в целях установления соответствия фактического использования объекта капитального строительства градостроительному регламенту осуществляется при подготовке проектной документации, проведении экспертизы проектной документации, при вводе объекта в эксплуатацию и в иных предусмотренных законом случаях.

2.  В случае, если фактические значения мощности существующего объекта капитального строительства отличны от значения мощности (вместимость, количество посадочных мест, количество парковочных мест, предельная площадь и иные характеристики) описанной в предполагаемом к определению виду разрешённого использования, то объекту капитального строительства, построенному на законных основаниях в соответствии с градостроительным планом и разрешением на строительство, выданным до вступления в силу настоящих Правил, может быть определен такой вид разрешенного использования.

3.  В случае, если фактическое значение этажности существующего объекта капитального строительства отлично от значения этажности или количества этажей описанной в предполагаемом к определению виду разрешённого использования, то объекту капитального строительства, построенному на законных основаниях в соответствии с градостроительным планом и разрешением на строительство, выданным до вступления в силу настоящих Правил, может быть определен такой вид разрешенного использования.

4.  В случае необходимости размещения требуемого в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования количества парковочных мест, определение вида разрешённого использования объекта капитального строительства осуществляется с учетом предполагаемого местоположения таких парковочных мест (на земельном участке / в объёме здания, сооружения). Размещение парковочных мест в отдельно стоящем, либо пристроенном здании, сооружении возможно только в том случае, когда градостроительным регламентом в качестве основного или вспомогательного вида разрешённого использования предусмотрено размещение отдельного здания, сооружения для хранения автомобилей.

5.  Размещение инженерного оборудования, необходимого для эксплуатации здания, сооружения, (локальных объектов инженерной инфраструктуры), вне объёма здания, сооружения, возможно, в случае, когда градостроительным регламентом предполагаемым к определению видом разрешенного использования допускается размещение для этих целей отдельных зданий, сооружений.

**Статья 8.  Виды разрешенного использования объектов капитального  
строительства, входящих в состав многофункционального объекта**

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

2.  Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной статье 16 настоящих Правил.

3.  Если виды разрешённого использования объектов капитального строительства, входящих в состав многофункционального объекта, допустимы при различных видах разрешённого использования земельных участков, то размещение многофункционального объекта является соответствующим градостроительному регламенту только в том случае, если для земельного участка в установленном порядке соответствующие виды разрешённого использования земельных участков внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

4.  Многоквартирный дом с размещёнными в нём помещениями нежилого назначения не является многофункциональным объектом.

**Статья 9.  Порядок применения градостроительных регламентов**

1.  Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительных регламентах, разделяются на основные, условно разрешённые и вспомогательные.

2.  **Основные виды разрешённого использования** земельных участков и объектов капитального строительства выбираются в графе 2 таблицы с видами использования, содержащейся в статье, посвященной соответствующей территориальной зоне настоящих Правил, правообладателями таких участков самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.  **Условно разрешённые виды использования** земельных участков и объектов капитального строительства выбираются в графе 2 таблицы с видами использования, содержащейся в статье посвященной соответствующей территориальной зоне настоящих Правил (при наличии их в таблице) и могут быть применены правообладателями земельных участков только после получения разрешения в порядке, предусмотренном статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.  **Вспомогательные виды разрешённого использования** земельных участков и объектов капитального строительства для основных видов разрешённого использования выбираются в графе 2 таблицы с видами использования, содержащейся в статье посвященной соответствующей территориальной зоне настоящих Правил, правообладателями таких участков самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, при наличии таких вспомогательных видов использования для соответствующей территориальной зоны.

5.  **Вспомогательные виды разрешённого использования** земельных участков и объектов капитального строительства для условно разрешенных видов использования выбираются в графе 2 таблицы с видами использования, содержащейся в статье посвященной соответствующей территориальной зоне настоящих Правил, правообладателями земельных участков самостоятельно, и могут быть применены только при наличии у них разрешения на условно разрешенные виды использования, полученные в порядке, предусмотренном статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.  К земельным участкам, объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в статьях 25, 26 настоящих Правил, градостроительные регламенты соответствующих территориальных зон применяются с учётом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.  Изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) наличия такового вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;

2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов;

3) предоставления разрешения в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

8. **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 расчетными показателями проектной документации.

8. 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 надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 31 части I настоящих Правил;

- при изменении одного вида на другой вид разрешённого использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности 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 разрешёние 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 20 части I настоящих Правил.

9. 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 10.  Общие положения о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1.  В составе градостроительных регламентов настоящих Правил установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры):

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

а) площадь земельного участка (минимальная и (или) максимальная);

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

а) минимальный отступ от красных линий;

б) минимальный отступ от границы земельного участка;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка;

5) иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые на основании части 1.2. статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

а) отступы зданий от проездов (минимальные и (или) максимальные);

б) минимальный разрыв между стенами зданий;

в) минимальный процент озеленения земельного участка;

г) высота ограждения земельного участка;

д)  коэффициент плотности жилой застройки.

2.  При подготовке проектной документации необходимо производить расчёты, обосновывающие планировочную организацию земельного участка в части соответствия проектных решений требованиям градостроительного регламента, в том числе установленным значениям предельных параметров.

3.  Если применительно к определенной территориальной зоне настоящими Правилами не устанавливаются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, то в градостроительном регламенте к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **не устанавливаются**.

Для данных видов разрешенного использования предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяются проектно-сметной документацией, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, нормативно- правовыми актами государственной и региональной власти, строительными нормами и правилами и требования технических регламентов в области градостроительной деятельности.

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

5.  Требования к предельному количеству этажей и (или) предельной высоте зданий, строений, сооружений, как правило, устанавливаются для жилых территориальных зон, а также для территориальных зон, в которые входит историческая, центральная часть населенного пункта, и содержатся непосредственно в градостроительном регламенте применительно к каждой территориальной зоне.

6.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается, как правило, для жилых территориальных зон и содержится непосредственно в градостроительном регламенте применительно к каждой территориальной зоне.

**Статья 11. Особенности применения отдельных предельных параметров**

1.  В случае, если градостроительным регламентом установлено предельное расстояние между строениями, сооружениями и межой соседнего участка, допускается блокировка строений на смежных земельных участках при взаимном согласии собственников таких земельных участков, оформленном в соответствии с гражданским законодательством и соблюдении требований технических регламентов.

2.  В случае, если один земельный участок имеет несколько видов разрешённого использования, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и для них в соответствии с градостроительным регламентом могут быть рассчитаны несколько различных максимальных значений одного и того же предельного параметра, соответствующим градостроительному регламенту считается минимальное из них.

3.  В случае, если один земельный участок имеет несколько видов разрешённого использования, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и для них в соответствии с градостроительным регламентом могут быть рассчитаны несколько различных минимальных значений одного и того же предельного параметра, соответствующим градостроительному регламенту считается максимальное из них. Данное положение не относится к отступам от границ земельных участков, проездов, разрывам между зданиями, сооружениями.

4.  Минимальные отступы от границ земельных участков могут не применяться в условиях реконструкции объектов капитального строительства, построенных ранее на законных основаниях, за исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

**Статья 12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, как правило, устанавливаются для жилых территориальных зон и содержатся непосредственно в градостроительном регламенте применительно к каждой территориальной зоне.

**Статья 13. Минимальные отступы от границ земельных участков  
в целях определения места допустимого размещения  
зданий, строений, сооружений**

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.

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

3. Здания дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ, школ-интернатов, других учреждений образования, лечебно-профилактических, санаторно-оздоровительных учреждений, учреждений социального обеспечения, должны размещаться в зонах жилой застройки за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, санитарных разрывов от гаражей, автостоянок, автомагистралей, объектов железнодорожного транспорта и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

**Расстояния от зданий и границ земельных участков учреждений,**

**организаций и предприятий обслуживания**

(в соответствии [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200](http://docs.cntd.ru/document/902065388).)

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания (земельные участки) учреждений, организаций и предприятий обслуживания | Расстояния от зданий (границ участков) учреждений, организаций и предприятий обслуживания, м | | | | |
| до красной линии магистральных улиц | | до стен жилых домов | до зданий общеобразовательных организаций, дошкольных образовательных и медицинских организаций | до границ участка общеобразовательных организаций, дошкольных образовательных и медицинских организаций |
|  | в городах | в сельских поселениях |  |  |  |
| Дошкольные образовательные и общеобразовательные организации (стены здания) | 25 | 10 | По нормам инсоляции и освещенности | | |
| Приемные пункты вторичного сырья | - | - | 20\* | 50 |  |
| Пожарные депо (границы участка) | 10 | 10 | 15 | 15 | 30 |
| Кладбища традиционного захоронения\*\* | 6 | 6 | 500, 300, 100 в зависимости от площади | | |
| Крематории |  |  | 500-1000 в зависимости от мощности | | |
| Кладбища для погребения после кремации |  |  | 100 | | |
| \* С входами и окнами. | | | | | |
| \*\*После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м. В сельских поселениях и сложившихся районах городов, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий дошкольных образовательных, общеобразовательных и медицинских организаций допускается уменьшать по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора, но следует принимать не менее 100 м | | | | | |

4. **4**. **Для зон застройки индивидуальными одно-двухквартирными и блокированными жилыми (садовыми) домами настоящими Правилами устанавливаются следующие предельные параметры** :

4.1 **Минимальные расстояния от окон жилых комнат** до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках - не менее 6 м.;

4.2 **Минимальные расстояния до садового или жилого дома**

**-**от красной линии улиц- не менее **5 м,**

-от красной линии проездов – не менее **3 м;**

- **в сохраняемой застройке** размещение жилого (садового) дома в соответствии со сложившейся линией застройки;

4.3.**Минимальные расстояния от хозяйственных построек** до красных линий улиц и проездов - не менее 5 м.

4.4**. Минимальные расстояния до границы соседнего участка** :

- от садового или жилого дома – **3м**;

- от отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части садового (жилого) дома с помещениями для содержания скота и птицы- **4м**;

-от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – **1 м** (при условии соблюдения противопожарных разрывов).

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

4.5. **Минимальные расстояния до границы соседнего участка в условиях реконструкции при ширине приусадебного участка 10 метров и менее -**

- от одноэтажного садового или жилого дома –**1,0 м** при условии соблюдения противопожарных (таблица1 СП 4.13130.2013), санитарных и других норм.

- от двухэтажного садового или жилого дома –**1,5 м** при условии соблюдения противопожарных (таблица1 СП 4.13130.2013), санитарных и других норм.

- от трехэтажного садового или жилого дома –**2,0 м** при условии соблюдения противопожарных (таблица1 СП 4.13130.2013), санитарных и других норм.

- от отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части садового (жилого) дома с помещениями для содержания скота и птицы- **4,0 м**;

-от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – **1 м;** (при условии соблюдения противопожарных разрывов).

-в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен)- **0 м;**

- от стволов высокорослых деревьев - **3 м;**

- от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**

- от кустарника - **1 м;**

- компостной ямы, надворной уборной или септика-**2,0 м;**

- от надворной уборной до стен ближайшего дома — **12 м.**

4.6. **Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям:**

- от садового или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - **8м;**

- от колодца до уборной и компостного устройства - **8м;**

- от колодца до сараев для скота и птицы – **20м.**

**5.** В кварталах многоквартирной малоэтажной жилой застройки :

- минимальные расстояния от красных линий улично-дорожной сети (УДС) до жилых зданий нового строительства с квартирами на первых этажах– 5м;

- по красной линии допускается размещать:

жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме дошкольных образовательных организаций);

жилые здания с квартирами в первых этажах в условиях комплексной реконструкции сложившейся застройки .

6. На территории жилых кварталов **допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га**, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов.

7. В районах усадебной и малоэтажной многоквартирной застройки расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственной постройкой и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес с крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю.

**Статья 14. Максимальные выступы за красную линию зданий,  
строений, сооружений**

1. Не допускается выступ за пределы красных линий объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, в том числе, когда границы земельного участка выступают за красные линии, за исключением случаев, приведённых в части 1 и 2 настоящей статьи.

2.Допускается выступ за плоскость, образуемую красной линией:

- отдельных частей здания (эркеров, балконов) в случае, если они располагаются не ниже 3,0 метра от отметки земли, выступают за пределы красной линии не более чем на 1,5 метра, не нависают над проезжей частью, суммарная протяжённость выступа за красную линию таких частей не больше чем 50 процентов от протяжённости красной линии в пределах земельного участка;

- карнизов зданий, выступающих не более чем на 1,0 метра и расположенных не ниже 3,0 метра от земли;

- приямков окон цокольных и подвальных этажей, лестниц, ведущих в цокольные и подвальные этажи, если они выступают за плоскость линии отступа не более чем на 1,3 метра (включая ограждение) и имеют (могут иметь) ограждение на высоту не более 1,1 метра;

- крылец зданий, если они выступают за красную линию не более чем на 1,5 метра, консольных навесов над крыльцами, не имеющих собственных опор.

3. В случае выступа за красную линию приямков, крылец, ширина тротуара в месте размещения такого приямка или крыльца должна быть не менее трёх четвертей от ширины тротуара на всей протяжённости границы земельного участка, выходящего на красную линию, но не менее 1,5 метра.

**Статья 15. Максимальная этажность зданий, строений, сооружений**

1. Максимальная этажность зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- генерального плана 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 счет 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. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и баллюстрады, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метра.

**Статья 16. 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).

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается, как правило, для жилых территориальных зон и содержится непосредственно в градостроительном регламенте применительно к каждой территориальной зоне.

**Показатели плотности застройки участков территориальных зон**

(СП 42.13330.2016 «Градостроительство.

Планировка и застройка городских и сельских поселений»)

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Территориальные**  **зоны** | **Коэффициент застройки** | **Коэффициент плотности застройки** |
| **Жилая** | | |
| Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами | 0,4 | 1,2 |
| То же, реконструируемая | 0,6 | 1,6 |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности | 0,4 | 0,8 |
| Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками | 0,3 | 0,6 |
| Застройка одно -двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,2 | 0,4 |
| **Общественно-деловая** | | |
| Многофункциональная застройка | 1,0 | 3,0 |
| Специализированная общественная застройка | 0,8 | 2,4 |
| **Производственная** | | |
| Промышленная | 0,8 | 2,4 |
| Коммунально-складская | 0,6 | 1,8 |
| **Примечания** 1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов 2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.  3 Границами кварталов являются красные линии.  4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм | | |

4. Минимальные проценты застройки для земельных участков производственных объектов приведены в [СП 19.13330](consultantplus://offline/ref=343086F5AFB7850C03E8AAE56E59941F2EED098FAB80E24BC85041FEjFwCI).2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий» (Приложение Б) и СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка» (Приложение Б)

**Статья 17. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков**

В районах усадебной застройки на территории населенных пунктов допускается формировать смешанные зоны с включением малых предприятий по переработке сельскохозяйственного сырья, мини-ферм, а также других производственных объектов, размещение которых допустимо в жилых зонах и не требует устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м.

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 определенного проектом размера санитарно-защитной зоны

**Статья 18. Минимальная доля озеленённой территории земельных участков**

1. 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, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелёными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке. .

Структура озеленённых территорий общего пользования населенных пунктов - 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 игровыми площадками;

- открытыми спортивными площадками;

- площадками для выгула собак;

- дорожно- тропиночной сетью и велосипедными дорожками;

- другими элементами благоустройства и малыми формами.

В общем балансе территории парков и садов **площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.**

Размер вновь создаваемой озелененной территории общего пользования должен быть **не менее 0,15 га.**

Соотношение элементов озелененных территорий (сада, бульвара, сквера) принимают по таблице 3

**Нормирование элементов территории сада, бульвара, сквера**

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объект нормирования | Элементы территории, % общей площади | | |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | Аллеи, дорожки, площадки | Сооружения и застройка |
| Сад | 85-90 | 15-10 | - |
| Бульвар шириной, м:  15-25  25-50  более 50 | 70-75 75-80  70-75 | 30-25  23-17  30-25 | -  2-3  Не более 5 |
| Сквер | 70-80 | 25-15 | 5 |

Озеленение придомовой территории включает:

* устройство газона;
* устройство цветников;
* посадку древесно-кустарниковых насаждений.

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

**Минимально допустимая площадь озеленённой территории**

**земельных участков**

Таблица 4

| № п/п | Территории участков жилой,  общественной, производственной застройки | Минимальная площадь  озеленённых территорий |
| --- | --- | --- |
| 1 | Участки многоквартирной жилой застройки | не менее 1,7 м2 на человека  (СП 476.1325800.2020) |
| 2 | Участки застройки индивидуальными жилыми домами | не устанавливается |
| 3 | Участки личных подсобных хозяйств, садоводств, дачного строительства | не устанавливается |
| 4 | Участки общественно-деловой застройки | не менее 15% общей площади земельного участка |
| 5 | Участки общеобразовательных школ\* | не менее 50% площади территории, свободной от застройки |
| 6 | Участки дошкольных организаций | не менее 50% площади территории, свободной от застройки |
| 7 | Участки объектов здравоохранения и социального обеспечения | не менее 50% общей площади земельного участка, свободной от застройки |
| 8 | Участки культурно-просветительных учреждений | не менее 20% |
| 9 | Участки парков, садов, скверов, бульваров, рекреционных зон | не менее 70% |
| 10 | Участки физкультурно-оздоровительных учреждений | не менее 65% площади участка |
| 11 | Участки производственной застройки | не менее 10% |
| 12 | Инженерная инфраструктура | не устанавливается |
| 13 | Транспортная инфраструктура | не устанавливается |
| 14 | Прочие участки | не менее 15% площади участка |

\*При размещении территории общеобразовательного учреждения на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.(СанПиН 2.4.2.2821-10) в установленном порядке.

3. Степень озеленения территории СЗЗ в соответствии с «Руководством по проектированию санитарно-защитных зон промышленных предприятий» должна быть не менее:

– 60 % ее площади — для объектов с размерами СЗЗ не более 100 м;

– 50 % ее площади — для объектов с размерами СЗЗ от 101 до 500 м;

– 40 % ее площади — для объектов с размерами СЗЗ от 501 до 1000 м и более.

Путем правильного озеленения территории СЗЗ можно достаточно эффективно улучшить состояние окружающей среды вокруг источников выбросов и предотвратить негативное воздействие на селитебную территорию.

В условиях действующего законодательства проведение работ по озеленению и благоустройству санитарно-защитной зоны промышленных предприятий возможно в тех случаях, когда санитарно-защитная зона находится в границах земельного участка, находящегося в собственности данного предприятия или предоставлена ему в пользование. В случае, если территория санитарно-защитной зоны расположена на территории земельных участков других субъектов, то проведение работ по благоустройству и озеленению возможно только по согласованию с указанными субъектами.

Для вновь строящихся промышленных предприятий и производственных объектов, оказывающихся значительное негативное воздействие на окружающую среду, целесообразно на законодательном уровне установить требование, касающееся необходимости оформления территории земельных участков в границах их санитарно-защитных зон в собственность или в пользование в предусмотренном законом порядке. Это позволило бы проводить без ограничений необходимые мероприятия по благоустройству и озеленению на территории санитарно-защитных зон таких предприятий.

**Статья 19. 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. По периметру садовых земельных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение высотой **1,2-1,8 м.** По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному с правлением товарищества) возможно устройство ограждений других типов или отсутствие ограждения.

Допускается по решению общего собрания членов товарищества устройство глухих ограждений со стороны улиц, проездов и наружных ограждений участков.

5. Максимальная высота ограждений земельных участков **индивидуальной жилой застройки:**

- вдоль транспортных магистралей– не более 2,0 метров;

- вдоль улиц и проездов – не более 1,8 метра;

- между соседними участками застройки – 1.8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1.8 метров по согласованию со смежными землепользователями.

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

Для участков жилой застройки высота ограждения в 1,8 метров может быть превышена при условии, что это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

7 Территорию дошкольной образовательной организации по периметру рекомендуется ограждать забором и полосой зеленых насаждений, при наличии у дошкольной образовательной организации собственной территории. (СанПиН 2.4.1.3049-13)

8. Территория общеобразовательного учреждения должна быть огорожена забором и полосой зеленых насаждений по периметру участка. (СанПиН 2.4.2.2821-10)

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

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

11.  В случае, если ограждение устраивается на участках, имеющих уклон более пяти процентов по меже, по которой устраивается ограждение, допускается превышение установленного градостроительным регламентом предельного значения высоты ограждения, но не более чем на 10 процентов.

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

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

14.  В высоту ограждения земельного участка не включаются декоративные светопрозрачные завершения и конструкции, если их высота составляет не более 25 процентов от предельной высоты ограждения.

**Статья 20. Благоустройство территорий**

1. Благоустройство территории 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.

2. В кварталах жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом 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.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Площадки | Удельный размер площадки, м2/чел | Средний размер одной площадки, м2 | Расстояние до окон жилых и общественных зданий, м |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7-1,0 | 30 | 12 |
| Для отдыха взрослого  населения | 0,1 | 15 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 1,5-2,0 | 100 | 10-40 |
| Для хозяйственных целей | 0,3-0,4 | 10 | 20 |
| Для выгула собак | 0,1-0,3 | 25 | 40 |
| Для стоянки автомашин | 0,8-2,5 | Статья 16 Тома 2 настоящих Правил | 10-50 |
| **Примечания**  1. Хозяйственные площадки следует располагать не далее 100м от наиболее удаленного входа в жилое здание.  2. Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой следует принимать не менее 20м, но не более 100м.  3. Расстояние от площадки для сушки белья не нормируется.  4. Расстояние от стоянок автомашин принимать в соответствии со статьей 16 тома 2 настоящих Правил | | | |

4. Вокруг не менее 50% площадок (для занятий физкультурой, детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослого населения) должно быть предусмотрено озеленение с посадкой деревьев и кустарников.

5. Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для маломобильных групп населения, и др.) допускается размещать на территориях общего пользования в границах микрорайонов и кварталов

6. 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.

**Статья 21. Доступность территории для маломобильных  
групп населения (МГН)**

1. При планировке и застройке жилых кварталов и микрорайонов необходимо обеспечивать условия для полноценной жизнедеятельности МГН в соответствии с требованиями СП 59.13330, СП 137.13330, СП 140.13330.

 Любой объект капитального строительства должен быть построен, реконструирован, эксплуатироваться таким образом, чтобы обеспечивать доступ маломобильных групп населения. Требования к параметрам такого доступа определяются техническими регламентами, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

2. Любой земельный участок должен быть приспособлен к доступу маломобильных групп населения. Требования к параметрам такого доступа определяются техническими регламентами, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

Минимальный размер земельного участка здания или сооружения должен включать в себя необходимую площадь для размещения функционально связанных со зданием подъездов и стоянок (парковок) для транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, пешеходных маршрутов и мест отдыха, адаптированных к возможностям инвалидов и других МГН.

**Статья 22. 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.

В зонах жилой застройки следует предусматривать стоянки для хранения легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции - не более 1000 м.

В зонах жилой застройки должны быть предусмотрены места для хранения автомобилей из расчета нормативов, приведенных в таблице 6:

Таблица 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип жилого дома по уровню комфорта | Хранение автотранспорта,  машино-мест на квартиру | |
| Бизнес-класс | 2,0 | |
| Стандартное жилье | 1,2 | |
| Муниципальный | 1,0 | |
| Специализированный | 0,7 | |
| Примечания 1 Допускается предусматривать сезонное хранение 10% парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами селитебных территорий. 2 При определении общей потребности в местах для хранения следует учитывать и другие индивидуальные транспортные средства (мотоциклы, мотороллеры, мотоколяски, мопеды, велосипеды) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) с применением следующих коэффициентов: | | |
| - мотоциклы и мотороллеры с колясками, мотоколяски | | 0,5; |
| - мотоциклы и мотороллеры без колясок | | 0,28; |
| - мопеды и велосипеды | | 0,1. |

В условиях реконструкции при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,0 машино-места на одну квартиру

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

**для гаражей**:

одноэтажных ....................................... 30 м2

двухэтажных ........................................ 20 м2

**наземных стоянок** ............................. 25 м2 на 1 автомобиль (с учетом проездов);

- при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 м2 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. Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 7.

**Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

Таблица 7

| Здания и сооружения,  рекреационные территории,  объекты отдыха | Расчетная единица | Предусматривается  1 машино-место на следующее количество  расчетных единиц |
| --- | --- | --- |
| **Здания и сооружения** | | |
| Учреждения органов государственной власти, органы местного самоуправления | м общей площади | 200-220 |
| Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании | м общей площади | 50-60 |
| Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения: |  |  |
| - с операционными залами | м общей площади | 30-35 |
| - без операционных залов | м общей площади | 55-60 |
| Здания и комплексы многофункциональные | По [СП 160.1325800](http://docs.cntd.ru/document/1200113272) | |
| Здания судов общей юрисдикции | По [СП 152.13330](http://docs.cntd.ru/document/553841690) | |
| Здания и сооружения следственных органов | По [СП 228.1325800](http://docs.cntd.ru/document/1200118715) | |
| Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств городского значения | Преподаватели,  занятые в одну смену | 2-3 |
| Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых | м общей площади | 20-25 |
| Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон | Работающие в двух смежных сменах, чел. | 6-8 |
| Объекты производственного и коммунального назначения, размещаемые на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов | 100 чел., работающих в двух смежных сменах | 7-10 |
| Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты) | м общей площади | 30-35 |
| Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) | м общей площади | 40-50 |
| Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) | м  общей площади | 60-70 |
| Рынки постоянные: |  |  |
| - универсальные и непродовольственные | м общей площади | 30-40 |
| - продовольственные и сельскохозяйственные | м общей площади | 40-50 |
| Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) | Посадочные места | 4-5 |
| Объекты коммунально-бытового обслуживания: |  |  |
| - бани | Единовременные посетители | 5-6 |
| - ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны | м  общей площади | 10-15 |
| - салоны ритуальных услуг | м общей площади | 20-25 |
| - химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др. | Рабочее место приемщика | 1-2 |
| Гостиницы | По [СП 257.1325800](http://docs.cntd.ru/document/456040113) | |
| Выставочно-музейные комплексы, музеи-заповедники, музеи, галереи, выставочные залы | Единовременные посетители | 6-8 |
| Здания театрально-зрелищные | В соответствии с [СП 309.1325800](http://docs.cntd.ru/document/556686921) | |
| Центральные, специальные и специализированные библиотеки, интернет-кафе | Постоянные места | 6-8 |
| Объекты религиозных конфессий (церкви, костелы, мечети, синагоги и др.) | Единовременные посетители | 8-10, но не менее 10 машино-мест на объект |
| Досугово-развлекательные учреждения: развлекательные центры, дискотеки, залы игровых автоматов, ночные клубы | Единовременные посетители | 4-7 |
| Бильярдные, боулинги | Единовременные посетители | 3-4 |
| Здания и помещения медицинских организаций | По [СП 158.13330](http://docs.cntd.ru/document/1200110514) | |
| Спортивные комплексы и стадионы с трибунами | Места на трибунах | 25-30 |
| Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) |  |  |
| - общей площадью менее 1000 м | м  общей площади | 25-55 25-40 |
| - общей площадью 1000 м и более | м общей площади | 40-55 |
| Муниципальные детские физкультурно-оздоровительные объекты локального и районного уровней обслуживания: |  |  |
| - тренажерные залы площадью 150-500 м | Единовременные посетители | 8-10 |
| - ФОК с залом площадью 1000-2000 м | Единовременные посетители | 10 |
| - ФОК с залом и бассейном общей площадью 2000-3000 м | Единовременные посетители | 5-7 |
| Специализированные спортивные клубы и комплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры и др.) | Единовременные посетители | 3-4 |
| Аквапарки, бассейны | Единовременные посетители | 5-7 |
| Катки с искусственным покрытием общей  площадью более 3000 м | Единовременные посетители | 6-7 |
| Железнодорожные вокзалы | Пассажиры дальнего следования в час пик | 8-10 |
| Автовокзалы | Пассажиры в час пик | 10-15 |
| **Рекреационные территории и объекты отдыха** | | |
| Пляжи и парки в зонах отдыха | 100 единовременных посетителей | 15-20 |
| Лесопарки и заповедники | 100 единовременных посетителей | 7-10 |
| Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 3-5 |
| Предприятия общественного питания, торговли | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 7-10 |
| Примечания: 1 Длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1000 м.  2 Число машино-мест следует принимать при уровнях автомобилизации, определенных на расчетный срок.  5 Перечень зданий и сооружений уточняется в соответствующих сводах правил, регламентирующих проектирование зданий и сооружений, площадок и помещений, предназначенных для стоянок. | | |

**Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей (**по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03**)**

Таблица 8

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 учрежде-ния, 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 | | |

6. В соответствии с СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования в, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

Таблица 9

|  |  |
| --- | --- |
| Количество мест  на парковке | Из них количество мест для транспортных  средств инвалидов |
| до 100 включительно | 5%, но не менее одного места; |
| от 101 до 200 | 5 мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100; |
| от 201 до 500 | 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200; |
| 501 и более | 14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500. |

Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или в учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание - не далее 100 м.

Разметку места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

**Статья 23. Режим использования территории приусадебных и  
приквартирных земельных 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.**

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

В соответствии с рекомендательными документами агропромышленного комплекса министерства сельского хозяйства РФ «Методическим пособием по ветеринарной экспертизе проектов животноводческих объектов (РД-АПК 3.10.07.02-14)» от 12.01.2014г.) санитарные расстояния для личных подсобных хозяйств с содержанием скота и птицы, располагающихся на приусадебных участках должно быть не более приведенных в таблице 10:

**Санитарные расстояния для личных подсобных хозяйств,**

**располагающихся на приусадебных участках**

Таблица 10

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Нормативное расстояние**, м | **Поголовье** | | | | | | |
|  | свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики-матки | птица | лошади | нутрии |
| **10** | До 5 | До 5 | До 10 | До 10 | До 30 | До 5 | До 5 |
| **20** | До 8 | До 8 | До 15 | До 20 | До 45 | До 8 | До 8 |
| **30** | До 10 | До 10 | До 20 | До 30 | До 60 | До 10 | До 10 |
| **40** | До 15 | До 15 | До 25 | До 40 | До 75 | До 15 | До 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 м2. 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.

В настоящий момент основным является документ **«**Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения**»** СНиП 30-02-97, на который следует ориентироваться при застройке участка.

При проектировании домов для постоянного проживания необходимо учитывать требования СНиП 2.08.01 и СНиП II-3.

3. В населенных 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 строительств 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.

4. 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 24. Территории общего пользования, порядок их использования**

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

Земельные участки общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон, **но приватизации подлежать не могут** (п. 12 ст. 85 ЗК РФ и положения ФЗ № 178 от 21.12.2001«О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Границы территорий общего пользования определяются в документации по планировке территории посредством установления в проектах планировки и межевания красных линий, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования(ст. 42, 43 ГрК РФ).

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.

2. **На территории общего пользования не распространяется действие градостроительных регламентов** (часть 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ).

Использование территорий общего пользования определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, исполнительной власти субъектов РФ или местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

3. **В границах территорий общего пользования**, настоящими Правилами землепользования и застройки установлены следующие виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 11

| №  п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного  использования земельного участка | Код  разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | 7.2.1 |
| 2 | Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#P584) | 7.2.2 |
| 3 | Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 |
| 4 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 5 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

4. В случае, если территории общего пользования располагаются в пределах территориальных зон, в которых в соответствии с градостроительным регламентом возможно строительство, реконструкция объектов капитального строительства, то в пределах территорий общего пользования допустимо размещение объектов капитального строительства только тех видов разрешённого использования, которые приведены в части 3 настоящей статьи.

Размещение объектов, предусмотренных градостроительным регламентом территориальной зоны, в пределах территорий общего пользования не допускается.

5. При подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в соответствии с частью 2 статьи 11.1. Земельного кодекса Российской Федерации, в случае отсутствия документации по планировке территории и (или) сведений об установлении красных линий, границы территорий общего пользования определяются с учётом утверждённого Генерального плана сельского поселения. В случае, если картой границ функциональных зон в составе Генерального плана в месте формирования земельного участка предусмотрено размещение территорий общего пользования, в том числе улично-дорожной сети, применяются положения Генерального плана.

6.На территории общего пользования **допускается размещение нестационарных торговых объектов** (ст. 10 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ). Такое размещение проводят согласно утвержденной схеме с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Порядок включения объектов в схему размещения устанавливается Правительством РФ. Схема разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ. В схеме необходимо предусмотреть размещение минимум 60% нестационарных торговых объектов, принадлежащих малому или среднему бизнесу, от общего числа таких объектов.

**Статья 25.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны культурного наследия**

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

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

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

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в статье 53 настоящих правил.

**Статья 26.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам**

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

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

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

2.  Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к таким зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами, несоответствующими настоящим Правилам.

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

1) виды запрещенного использования – в соответствии с действующими санитарными нормами;

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

4.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

2) Федеральный закон от 04.05.1999 N 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

3) Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4) [СанПиН 2.1.2882-11](consultantplus://offline/ref=8DDD95A154AD06ED99364673844613F97D3172965AA0D51D4B91BE6ABF771932D0F8F4524A2EFB50MBL8S) «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

5) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

6) СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5. «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;

7) СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест»;

8) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

9) СП 2.2.1.1312-03 «Гигиена труда. Проектирование, строительство реконструкция и эксплуатация предприятий. Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий. Санитарно-эпидемиологические правила»;

10) СП 42-13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

5.  **Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы водных объектов** выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах, прибрежных защитных и береговых полосах рек, других водных объектов, устанавливаются виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации.

6.  **Зоны охраны источников питьевого водоснабжения** устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

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

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

7.  **Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Водный кодекс Российской Федерации;

2) Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

3) Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

5) СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5. «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;

8.  **Зоны затопления, подтопления** устанавливаются в целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания).

8.1.  В границах зон затопления, подтопления запрещается:

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

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

8.2.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах затопления, подтопления установлены Водным кодексом Российской Федерации.

9.  Ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства и осуществления экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории указываются в решении уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти об установлении границ приаэродромной территории в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду. Такое решение принимается на основании положений Воздушного кодекса Российской Федерации.

10.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в прочих зонах с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Земельный кодекс Российской Федерации;

2) Водный кодекс Российской Федерации;

3) Воздушный кодекс Российской Федерации;

4) Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

5) Федеральный закон от 04.05.1999 N 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

6) Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

7) Постановление Правительства РФ от 27.08.1999 N 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением»;

8) Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

9) Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 N 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления»;

10) Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 N 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»;

11) СП 42-13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

11.  Указанные нормативные правовые акты применяются в редакции, актуальной на дату применения.

**Статья 27.  Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения**

1. Учреждения, организации и предприятия обслуживания следует размещать на территории городских и сельских поселений, приближая их к местам жительства и работы, предусматривая формирование общественных центров в увязке с сетью общественного пассажирского транспорта с обеспечением их доступности для МГН.

При расчете учреждений, организаций и предприятий обслуживания следует принимать социальные нормативы обеспеченности, разрабатываемые в установленном порядке. Для ориентировочных расчетов число учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков следует принимать в соответствии с приложением Д СП 42-13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». Примечание:

1) Размещение, вместимость и размеры земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания, не указанных в настоящем разделе и приложении Д, следует принимать по заданию на проектирование.

2) Нормы расчета участков общеобразовательных организаций являются обязательными.

2. Учреждения, организации и предприятия обслуживания в сельских поселениях следует размещать из расчета обеспечения жителей каждого поселения услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин. Обеспечение объектами более высокого уровня обслуживания следует предусматривать на группу сельских поселений.

Для организации обслуживания необходимо предусматривать помимо стационарных зданий передвижные средства и сооружения сезонного использования, выделяя для них соответствующие площадки и обеспечивая доступность этих площадок и мобильных учреждений для МГН.

3. Радиус обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, следует принимать не более указанного в таблице 10.1 СП 42-13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

Таблица 12

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения, организации и предприятия обслуживания | Радиус обслуживания, м |
| Дошкольные образовательные организации\*: |  |
| - в сельских поселениях и районах малоэтажной застройки городов | 500 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры жилых районов | 1500 |
| Поликлиники и их филиалы в городах\*\* | 1000 |
| Раздаточные пункты молочной кухни | 500 |
| То же, при одно- и двухэтажной застройке | 800 |
| Аптеки в городах | 500 |
| То же, при одно- и двухэтажной застройке | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения; |  |
| - в сельских поселениях | 2000 |
| Отделения связи и банки | 500 |
| \* Указанный радиус обслуживания не распространяется на специализированные и оздоровительные дошкольные организации, а также на специальные детские ясли-сады общего типа и общеобразовательные организации (языковые, математические, спортивные и т.п.).  \*\* Доступность поликлиник, амбулаторий, фельдшерско-акушерских пунктов и аптек в сельской местности принимается в пределах 30 мин (с использованием транспорта). | |

**Глава 2.  Градостроительные регламенты территориальных зон**

На территории Вольно-Донского сельского поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации **градостроительные регламенты не устанавливаются**:

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

**Статья 28.  Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения**

1. В соответствии со статьей 77 Земельного кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE6653036624CFA73881C7DA2B493AD4D30F13809204E28790662BBA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I) от 22.07.2008 N 141-ФЗ).

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. (в ред. Федеральных законов от 03.06.2006 [N 73-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE6652006724C6A73881C7DA2B493AD4D30F13809204E287916A2CBA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I), от 04.12.2006 [N 201-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE6652026325C6A63881C7DA2B493AD4D30F13809204E28793622DBA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I), от 23.06.2014 [N 171-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE665301662FCEAA3881C7DA2B493AD4D30F13809204E287996624BA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I), от 21.07.2014 [N 234-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE665004642BC4A63881C7DA2B493AD4D30F13809204E28790622FBA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I), от 01.07.2017 [N 143-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE6653026E2CC5A63881C7DA2B493AD4D30F13809204E28791632CBA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I))

3. В соответствии со статьей 78 Земельного кодекса РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться:

для ведения сельскохозяйственного производства,

создания защитных лесных насаждений,

научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей,

а также для целей [аквакультуры](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE6652076625C7A63881C7DA2B493AD4D30F13809207E28CC53369E47DB26FA95ABB6E905306Z6i4I) (рыбоводства):(в ред. Федеральных законов от 21.07.2005 [N 111-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE665707632FC6A5658BCF83274B3DDB8C1814C99E05E287906526E521F43CBA58BE6E92501A66E48BZDiEI), от 04.12.2006 [N 201-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE6652026325C6A63881C7DA2B493AD4D30F13809204E28793622CBA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I), от 02.07.2013 [N 148-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE6652076625C7A63881C7DA2B493AD4D30F13809204E287906228BA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I))

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности,

гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE6650056F2DC4A73881C7DA2B493AD4D30F13809204E28791612DBA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I) от 28.12.2013 N 446-ФЗ)

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE66530B6328C0AE3881C7DA2B493AD4D30F13809204E28693612BBA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I) от 02.07.2013 N 185-ФЗ)

4. В соответствии со статьей 79 Земельного кодекса РФ **сельскохозяйственные угодья** - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Целями охраны земель сельскохозяйственного назначения являются предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

1) воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия;

3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению достигнутого уровня мелиорации.

5.Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.(в ред. Федеральных законов от 21.07.2005 [N 111-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE665707632FC6A5658BCF83274B3DDB8C1814C99E05E287936226E521F43CBA58BE6E92501A66E48BZDiEI), от 02.07.2013 [N 185-ФЗ](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE66530B6328C0AE3881C7DA2B493AD4D30F13809204E28693612ABA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I))

6.Сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.(п. 6 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=582E02CF68208CEB1D0674E47D01CE665203632EC3AF3881C7DA2B493AD4D30F13809204E28794622CBA24E12DE257BA768C53077AE689DCZ6i4I) от 29.07.2017 N 217-ФЗ)

7.Согласно ч.6 статьи 36 Градостроительного Кодекса РФ градостроительные **регламенты для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются** (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ).

8. 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 федеральным законодательством (в ред. Федеральных законов от 30.10.2007 [N 240-ФЗ](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578B78CF125AC10CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405663950AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI), от 03.08.2018 [N 342-ФЗ](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578A74CE145EC70CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405653C59AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI)).

**Статья 29.  Перечень территориальных зон, установленных для сельского поселения**

На территории Вольно-Донского сельского поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны

На карте градостроительного зонирования наименования территориальных зон представлены буквенно-цифровым кодом и в описательной форме.

**1.  Зоны сельскохозяйственного использования**

На территории Вольно-Донского сельского поселения в составе земель населенных пунктов установлена территориальная зона:

1) **СХ** – зона сельскохозяйственного использования – территории в населенных пунктах, выделенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, огородничества, сенокосы, пастбища, залежи.

На территории Вольно-Донского сельского поселения в составе земель сельскохозяйственного назначения установлены следующие территориальные зоны:

2)**СХ-1** – зона сельскохозяйственных угодий ;

3) **СХ-2** –   зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов;

4) **СХ-3** –   зона объектов сельскохозяйственного производства.

**2.  Жилые зоны**

1) **Ж** –   зона жилой застройки;

2) **ОЖ** –   зона застройки многофункционального назначения.

**3.  Зоны общественно-делового назначения**

1) **ОС** –   зона учебно-образовательного назначения.

**4.  Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

1) **ПК** –  зона объектов производственного, коммунально-складского   
 назначения III - V класса опасности;

2) **Т-1** –   зона автомобильного транспорта;

3) **Т-2** –   зона железнодорожного транспорта;

4) **И** –   зона размещения объектов инженерно- технического обеспечения.

**5.  Зоны рекреационного назначения**

1) **Р-1** –   зона парков, скверов, бульваров;

2) **Р-2** –   зона ландшафтно-рекреационная.

**6.  Зоны специального назначения**

1) **С-1** –   зона военных и иных режимных объектов

2) **С-2** –   зона ритуального назначения;

3) **С-3** –   зона складирования и захоронения отходов;

4) **С-4** –   зона зеленых насаждений специального назначения.

Буквенно-цифровой код и описательная форма, применяемые в наименованиях территориальных зон являются равнозначными.

**Статья 30.  Состав зон сельскохозяйственного использования.**

**1.  Зоны сельскохозяйственного использования** предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного производства.

**2.**  **В составе зон сельскохозяйственного использования выделены**:

2.1.**Зона сельскохозяйственного использования (СХ)** – территории в населенных пунктах, выделенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, огородничества, сенокосы, пастбища, залежи.

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.

2.2. **Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)**  – земли за пределами населенных пунктов, в составе которых– пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения (сады, виноградники).

2.3.**Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов (СХ-2)** – земли за пределами населенных пунктов, в составе которых – сенокосы, пастбища, залежи, территории природных ландшафтов балочной сети, долинных комплексов малых рек и ручьев, многолетние защитные насаждения.

Данная территориальная зона в составе земель сельскохозяйственного назначения выделена для поддержания природного равновесия сельского поселения с целью сохранения продуктивности сельскохозяйственных земель для будущих поколений. Долины рек и балок играют важную средообразующую роль, а также поддерживают биоразнообразие сельских ландшафтов Морозовского района.

Зона предназначена для ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов балочной сети, долинных комплексов малых рек и ручьев, защитного озеленения.

Градостроительный регламент для данной территориальной зоны устанавливается в соответствии со статьей 36 Градостроительного Кодекса РФ.

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

**Статья 31.  Зона сельскохозяйственного использования (СХ)**

**1. Цель выделения зоны** - обеспечение правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества в границах населенных пунктов сельского поселения.

**2. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| №  п/п | Наименование  вида  разрешенного  использования  земельных участков | Код\*  вида  разре  шенного исполь  зования | Описание вида  разрешенного использования  земельных участков | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,  реконструкции объектов  капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Растениеводство | 1.1 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6 | *Площадь земельного участка для ведения садоводства и огородничества устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами Ростовской области о нормах предоставления земельных участков Областной закон Ростовской области "О регулировании земельных отношений в Ростовской области" от 22 июля 2003 года N 19-ЗС (в ред. Обл. зак. РО от 17.06.2020 [N 331-ЗС](consultantplus://offline/ref=4B4E7C2D78AF7C7705EB4777B0103C6A5F5A6AE287AA7FD5D6F1D814012A4B4FD3E7947367FBB6C3D95DF40831A0BAE020091995C1200547A43641DFW7t3M)) и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.*  **Предельные размеры земельных участков :**  **минимальные размеры земельных участков – 0,04 га;**  **максимальные размеры земельных участков не устанавливается.**  *Предоставление земельных участков, находящихся в собственности муниципальных районов, городских округов и поселений, указанным в [пунктах 1](#Par220) и [2 статьи 8.2](#Par221) участков Областной закон Ростовской области "О регулировании земельных отношений в Ростовской области" от 22 июля 2003 года N 19-ЗС (в ред. Обл. зак. РО от 17.06.2020 [N 331-ЗС](consultantplus://offline/ref=4B4E7C2D78AF7C7705EB4777B0103C6A5F5A6AE287AA7FD5D6F1D814012A4B4FD3E7947367FBB6C3D95DF40831A0BAE020091995C1200547A43641DFW7t3M)) и гражданам осуществляется на основании решений органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, поселений, а земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - на основании решений органов местного самоуправления муниципальных районов в отношении земельных участков, расположенных на территориях сельских поселений, входящих в состав этих муниципальных районов, органов местного самоуправления городских округов, городских поселений в отношении земельных участков, расположенных на территориях таких городских округов, городских поселений.(п. 2 в ред. Областного [закона](consultantplus://offline/ref=4B4E7C2D78AF7C7705EB4777B0103C6A5F5A6AE281AE78D3DEF8851E0973474DD4E8CB6460B2BAC2D95DF40F3DFFBFF531511797DE3E0D51B83443WDtDM) РО от 29.11.2016 N 712-ЗС)*  *Областной закон Ростовской области "О регулировании земельных отношений в Ростовской области" от 22 июля 2003 года N 19-ЗС (в ред. Обл. зак. РО от 17.06.2020 [N 331-ЗС](consultantplus://offline/ref=4B4E7C2D78AF7C7705EB4777B0103C6A5F5A6AE287AA7FD5D6F1D814012A4B4FD3E7947367FBB6C3D95DF40831A0BAE020091995C1200547A43641DFW7t3M)) Статья 8*  *Для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, установить следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры:*  *1) из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий для строительства необходимых зданий, строений и сооружений - от 0,2 гектара до 1,0 гектара.*  Предельные размеры земельных участков для крестьянско-фермерского хозяйства:  **минимальные размеры земельных участков** – **200м2;**  **максимальные размеры земельных участков** –**10 000м2**. |
| 2 | Овощеводство | 1.3 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| 3 | Садоводство | 1.5 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур |
| 4 | Сенокошение | 1.19 | Кошение трав, сбор и заготовка сена | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящими Правилами **не устанавливаются** |
| 5 | Выпас сельскохозяй  ственных животных | 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных |
| 6 | Запас | 12.3 | Отсутствие хозяйственной деятельности |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 7 | Не устанавливаются |  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 8 |  |  | Объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием основной функции |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

**Статья 32.  Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)**

**1.  Цели выделения зоны сельскохозяйственных угодий (СХ-1):**

1) сохранение, развитие сельскохозяйственных угодий, предотвращение их использования для других видов деятельности;

2) размещение и развитие инфраструктур, обеспечивающих функционирование сельскохозяйственных угодий.

**2.  Сельскохозяйственные угодья** - земли за пределами населенных пунктов, на которых находятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

**3.  Целями охраны земель** являются предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель. В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

1) воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия;

3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению достигнутого уровня мелиорации.

**4.  Градостроительные регламенты для земель сельскохозяйственных угодий** в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются. (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 [,](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578876C4165DC80CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405643851AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI) от 31.12.2005 [N 210-ФЗ,](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578B78CB145EC00CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405653A59AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI) от 03.06.2006 [N 73-ФЗ](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578A73CC1C5CC80CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405643B59AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI) (ред. от 02.08.2019) "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации", от 14.07.2008 [N 118-ФЗ](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578B70CD135FC10CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405673F59AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI) (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в Водный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"; от 31.12.2014 [N 519-ФЗ](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578B70CD175DC90CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405653E59AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI)); Федеральный закон от 04. 12. 2006 года №200-ФЗ (ред.от 03.08.2018 [№ 342-ФЗ](consultantplus://offline/ref=5E4846DC59FCD01FEF2F6C2E9E638804C1E3AE81A750873C511BBF236D01E0CE860430841CE6A9DA132819D096319D482EA847884BA9B124r1T3L)) "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации"; ["Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ](consultantplus://offline/ref=565F0EAA8A9E8D52C63597554DA8B75006224E6A411D7BB09D3D821C5EFC0D3F363DE96AD0C56EEE21BB94932Cx5sBK) (ред. от 31.07.2020); Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 31.07.2020) ["О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"](consultantplus://offline/ref=565F0EAA8A9E8D52C63597554DA8B75006224F6244197BB09D3D821C5EFC0D3F363DE96AD0C56EEE21BB94932Cx5sBK).

**5.  Правовой режим использования земельных участков**, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с действующим федеральным законодательством.

Федеральные законы от 30.10.2007 [N 240-ФЗ](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578B78CF125AC10CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405663950AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI), от 03.08.2018 [N 342-ФЗ](consultantplus://offline/ref=58BDAE3A13D1E49FCAB86E23918B2A578A74CE145EC70CD96F22440298C7E4BEBE36870B6405653C59AB4236DFC70583F350D6E202E643F2d2RDI)

**Статья 33.  Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и  
сохранения естественных природных ландшафтов (СХ-2)**

**1.  Цели выделения зоны (СХ-2):**

1) формирование, сохранение, развитие и обслуживание территорий, предназначенных для осуществления деятельности по сохранению и воссозданию биоресурсного потенциала поселения, в том числе для создания условий выполнения компенсационных мероприятий, а также для ведения сельского хозяйства, предотвращение их использования для других видов деятельности:

2) сохранение и восстановление естественных природных ландшафтов;

3) сохранение и воспроизводство озелененных территорий, выполняющих природоохранные функции;

4) размещение и развитие инфраструктур. обеспечивающих функционирование сельскохозяйственных угодий.

**2.  Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов** - земли за пределами населенных пунктов, в состав которых входят сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями на территории природных ландшафтов водосборных бассейнов рек, ручьев, балочной сети, тальвегов.

**3. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| №  п/п | Наименование вида разрешенного  использования  земельных  участков | Код\*  вида разре  шенного исполь  зования | Описание вида  разрешенного  использования  земельных участков | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов  капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Сенокошение | 1.19 | Кошение трав, сбор и заготовка сена | Для зоны СХ-2 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению. |
| 2 | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных |
| 3 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и др.е) |
| 4 | Природно-познавательный туризм | 5.2 | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| 5 | Охрана природных территорий | 9.1 | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| 6 | Резервные леса | 10.4 | Деятельность, связанная с охраной лесов |
| 7 | Общее пользование водными объектами | 11.1 | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 8 | Запас | 12.3 | Отсутствие хозяйственной деятельности |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 9 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | Только для ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков с данным разрешенным использованием до момента прекращения данного вида деятельности.  *Областной [закон](consultantplus://offline/ref=2953E65C620161CEA73200D4C9224151ED8BF1541178975D9E94B16711A335C8E0B18DF538BEC35108F77520E92D98059B056D2DF59221DCC63907XCw4H) "О регулировании земельных отношений в Ростовской области" от 3 августа 2007 года N 753-ЗС (в ред. Областного [закона](consultantplus://offline/ref=2953E65C620161CEA73200D4C9224151ED8BF1541178975D9E94B16711A335C8E0B18DF538BEC35108F77520E92D98059B056D2DF59221DCC63907XCw4H) РО от 25.02.2015 N 318-ЗС) Статья 8.1.*  ***Максимальный размер*** *общей площади земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства из земель сельхозназначения, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство,* ***устанавливается в размере 1,0 га.***  *Часть земельных участков, площадь которых превышает указанный максимальный размер, должна быть отчуждена гражданами, у которых находятся эти земельные участки, в течение года со дня возникновения прав на эти земельные участки, либо в этот срок должна быть осуществлена государственная регистрация указанных граждан в качестве индивидуальных предпринимателей или государственная регистрация крестьянского (фермерского*) хозяйства." |
| 10 | Растениеводство | 1.1 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](#P54) - [1.6](#P66) | Только для ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков с данным разрешенным использованием до момента прекращения данного вида деятельности |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 11 |  |  | Объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием основной функции |  |
| 12 |  |  | Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

**4. Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил.

**Статья 34.  Зона объектов сельскохозяйственного производства (СХ-3)**

**1. Цель выделения зоны** - обеспечение правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для строительства, реконструкции и эксплуатации объектов, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также сопутствующей инфраструктуры, обеспечивающей функционирование объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона объектов сельскохозяйственного производства устанавливается на землях сельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов, а также в границах населенных пунктов

**2. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| № п/п | Наименование  вида разрешенного использования  земельных  участков | Код\*  вида разрешенного использования | Описание вида  разрешенного  использования  земельных  участков | Предельные (минимальные и (или)  максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Овощеводство | 1.3 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | *Площадь земельного участка для ведения садоводства и огородничества устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами Ростовской области о нормах предоставления земельных участков Областной закон Ростовской области "О регулировании земельных отношений в Ростовской области" от 22 июля 2003 года N 19-ЗС (в ред. Обл. зак. РО от 17.06.2020 [N 331-ЗС](consultantplus://offline/ref=4B4E7C2D78AF7C7705EB4777B0103C6A5F5A6AE287AA7FD5D6F1D814012A4B4FD3E7947367FBB6C3D95DF40831A0BAE020091995C1200547A43641DFW7t3M)) и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.*  Предельные размеры земельных участков :  **минимальные размеры** земельных участков – **400м2**;  **максимальные размеры** земельных участков - **не устанавливаются.** |
| 2 | Садоводство | 1.5 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур |
| 3 | Животноводство | 1.7 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8](#P76) - [1.11](#P91), [1.15](#P107), [1.19](#P120), [1.20](#P124) | *Предоставление земельных участков, находящихся в собственности муниципальных районов, городских округов и поселений, указанным в [пунктах 1](#Par220) и [2 статьи 8.2](#Par221) участков Областной закон Ростовской области "О регулировании земельных отношений в Ростовской области" от 22 июля 2003 года N 19-ЗС (в ред. Обл. зак. РО от 17.06.2020 [N 331-ЗС](consultantplus://offline/ref=4B4E7C2D78AF7C7705EB4777B0103C6A5F5A6AE287AA7FD5D6F1D814012A4B4FD3E7947367FBB6C3D95DF40831A0BAE020091995C1200547A43641DFW7t3M)) и гражданам осуществляется на основании решений органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, поселений, а земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - на основании решений органов местного самоуправления муниципальных районов в отношении земельных участков, расположенных на территориях сельских поселений, входящих в состав этих муниципальных районов, органов местного самоуправления городских округов, городских поселений в отношении земельных участков, расположенных на территориях таких городских округов, городских поселений.*  *(п. 2 в ред. Областного [закона](consultantplus://offline/ref=4B4E7C2D78AF7C7705EB4777B0103C6A5F5A6AE281AE78D3DEF8851E0973474DD4E8CB6460B2BAC2D95DF40F3DFFBFF531511797DE3E0D51B83443WDtDM) РО от 29.11.2016 N 712-ЗС)*  *Областной закон Ростовской области*  *"О регулировании земельных отношений в Ростовской области" от 22 июля 2003 года N 19-ЗС (в ред. Обл. зак. РО от 17.06.2020 [N 331-ЗС](consultantplus://offline/ref=4B4E7C2D78AF7C7705EB4777B0103C6A5F5A6AE287AA7FD5D6F1D814012A4B4FD3E7947367FBB6C3D95DF40831A0BAE020091995C1200547A43641DFW7t3M)) Статья 8*  *Для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, установить следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры:*  *1) в составе сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения - от одной до пятидесяти среднерайонных норм, установленных для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных предприятий;*  *2) из земель сельскохозяйственного назначения*  *и земель иных категорий для строительства необходимых зданий, строений и сооружений для крестьянско-фермерского хозяйства:*  **минимальные размеры** земельных участков – **200м2**;  **максимальные размеры** земельных участков -**10000м2** |
| 4 | Скотоводство | 1.8 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 5 | Звероводство | 1.9 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 6 | Птицеводство | 1.10 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 7 | Свиноводство | 1.11 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 8 | Пчеловодство | 1.12 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| 9 | Рыбоводство | 1.13 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| 10 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1. **Предельные размеры земельных участков- не устанавливается**  2**. Предельная этажность- не устанавливается**  3. **Минимальный процент застройки**- *в соответствии с [СП 19.13330](consultantplus://offline/ref=343086F5AFB7850C03E8AAE56E59941F2EED098FAB80E24BC85041FEjFwCI).2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий» (Приложение Б)*  4**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц - **5 м,**  5**. Размещение объектов** не выше **IV класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил. |
| 11 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| 12 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| 13 | Питомники | 1.17 | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | **1. Этажность** – **не более 3 этажей** (включая мансардный этаж).  2. **Минимальная площадь** земельного участка **не устанавливается.**  3. **Максимальная площадь** земельного участка- не устанавливается. |
| 14 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P140);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | .*СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства"*  *Ведение развитого ЛПХ, товарного сельско-хозяйственного производства, садоводство, огородничество, игры детей, отдых.*  1**. Этажность** – **не более 3 этажей** (включая мансардный этаж);  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **800м**2;  3. **Максимальная площадь** земельного участка- **10000 м**2;  4**.** **Минимальные расстояния до жилого дома**  **-**от красной линии улиц- не менее **5 м,**  -от красной линии проездов – не менее **3 м;**  - **в сохраняемой застройке** размещение жилого (садового) дома в соответствии со сложившейся линией застройки;  5**.Минимальные расстояния от хозяйственных построек** до красных линий улиц - **не менее 5 м**.  6**. Минимальные расстояния до границы соседнего участка** :  - от садового или жилого дома – **3,0 м**;  - от отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части садового (жилого) дома с помещениями для содержания скота и птицы- **4м**;  - от построек для содержания скота и птицы – в соответствии со статьей 23 Тома 2 настоящих Правил  -от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др)– **1м** (при условии соблюдения противопожарных разрывов. Скат крыши и водоотвод ориентировать на свой земельный участок.)  - допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного соглашения собственников жилых домов и при обязательном наличии брандмауэрных стен в месте блокировки;  - от стволов высокорослых деревьев - **3 м;**  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от кустарника - **1 м.**  - компостной ямы, надворной уборной или септика - **2,0м**  7**.** **Минимальные расстояния до границы соседнего участка в** **условиях реконструкции при ширине участка до10м**:  - от одноэтажного жилого дома – **1м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  - от двухэтажного жилого дома – **1,5м** при условии соблюдения противопожарных санитарных и других норм.  - от трехэтажного жилого дома в – **2м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  8**. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям:**  - от садового или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - **8м;**  - от колодца до уборной и компостного устройства - **8м;**  - от колодца до сараев для скота и птицы – **20м;**  - от надворной уборной до стен ближайшего дома — **12 м;**  9**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 кв. м**.  10**.Ограждение** садового земельного участка - сетчатое высотой **1,2-1,8м,** либо другого типа по обоюдному письменному согласию владельцев смежных участков  11.**Ограждение земельного участка:**  - вдоль магистральных улиц– не более **2 метров**;  - вдоль проездов – не более **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  12.**Противопожарные расстояния** между жилыми домами- принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013  13**.Максимальный процент застройки – 40%**  *Федеральный закон РФ «О личном подсобном хозяйстве» N 112-ФЗ ст атья 4 .*  *Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Предоставление таких земель осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.*  *Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз.* |
| 15 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | *Областной [закон](consultantplus://offline/ref=2953E65C620161CEA73200D4C9224151ED8BF1541178975D9E94B16711A335C8E0B18DF538BEC35108F77520E92D98059B056D2DF59221DCC63907XCw4H) "О регулировании земельных отношений в Ростовской области" от 3 августа 2007 года N 753-ЗС (в ред. Областного [закона](consultantplus://offline/ref=2953E65C620161CEA73200D4C9224151ED8BF1541178975D9E94B16711A335C8E0B18DF538BEC35108F77520E92D98059B056D2DF59221DCC63907XCw4H) РО от 25.02.2015 N 318-ЗС) Статья 8.1.*  **Минимальный размер общей площади земельных участков** для ведения личного подсобного хозяйства из земель сельхозназначения **не устанавливается.**  **Максимальный размер общей площади земельных участков** для ведения личного подсобного хозяйства из земель сельхозназначения, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере **10000м2.**  *Часть земельных участков, площадь которых превышает указанный максимальный размер, должна быть отчуждена гражданами, у которых находятся эти земельные участки, в течение года со дня возникновения прав на эти земельные участки, либо в этот срок должна быть осуществлена государственная регистрация указанных граждан в качестве индивидуальных предпринимателей или государственная регистрация крестьянского (фермерского) хозяйства."* |
| 16 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Этажность – не более 1 эт.**  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  3. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  4**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  5**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  6. **Максимальный процент застройки**- не устанавливается |
| 17 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг \*\* | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 18 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– не устанавливаются;**  4. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| 19 | Запас | 12.3 | Отсутствие хозяйственной деятельности | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 20 | Общежития | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#P362)  (Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) | 1**. Этажность** – **не более 3 эт**., включая мансардный  2. **Предельно допустимые размеры** земельных участков – не устанавливаются  3**.** **Минимальные расстояния** до жилого дома  **-**от красной линии улиц и проездов- **5 м,**  - допускается размещение жилого дома по красной линии (статья 13 Тома 2 настоящих Правил)  4**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 м2**.  5. **Максимальный процент застройки – 40%**  6. **Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил  7.**Противопожарные расстояния** между жилыми домами и хозяйственными постройками (сараями)- принимать в соответствии с таблицей 1  СП 4.13130.2013  8.**Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта** - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил и местными нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение»  1. Параметры размещения объектов определяются по заданию на проектировании и в соответствии с  действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами  градостроительного проектирования. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 21 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |  |
| 22 |  |  | Бани |  |
| 23 |  |  | Пекарни |  |
| 24 |  |  | Мемориальные комплексы, памятники, памятники -стелы |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

**4. Для зоны СХ-3 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участ**ков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящими Правилами не устанавливаются.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**5. Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил.

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 1 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.  Состав жилых зон**

1. Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями настоящих Правил, не допускается размещать в жилых зонах.

2. 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.

3. 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 м2), 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).

4. 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.

5. 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.

6. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр детей, площадки для занятий спортом ), озеленённые территории, малые архитектурные формы и др. размещаются в соответствии с нормативами и проектной документацией и относятся к вспомогательным видам разрешённого использования жилых зон.

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

8. Жилые дома следует располагать с отступом от красных линий не менее 3 метров и созданием зелёных зон (насаждений) вдоль улиц.

9. 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.

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

11. Количество машино-мест парковок автотранспорта для всех нежилых объектов и помещений необходимо предусматривать в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

1**.  В состав жилых зон сельского поселения включены:**

1.1.  Зона жилой застройки (Ж).

1.2.  Зона застройки многофункционального назначения (ОЖ).

**Статья 36.  Зона жилой застройки (Ж)**

**1. Цель выделения зоны** - обеспечение правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения преимущественно малоэтажной жилой застройки, а также объектов сферы социального и культурно-бытового обслуживания и необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур, связанных с проживанием граждан.

**2. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования  земельных участков | Код\*  вида разре  шенного исполь  зования | Описание вида  разрешенного использования земельных участков | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов  капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства"  1**. Этажность** – **не более 3 эт**.(включая мансардный этаж)  2**. Предельно допустимые размеры** приусадебных и придомовых земельных участков :  - **минимальный** для ИЖС -**300** **м2;**  - **максимальный** для ИЖС **-1500 м2;**  - **минимальный** для блокированного жилого дома (блок-квартиры) -**200** **м2;**  **- максимальный** для блокированного жилого дома не устанавливается.  3**.** **Минимальные расстояния** до жилого дома  **-**от красной линии улиц- **5 м;**  -от красной линии проездов –**3 м;**  - **в сохраняемой застройке** размещение индивидуального или блокированного жилого дома- в соответствии со сложившейся линией застройки.  4**.Минимальные расстояния от хозяйственных построек** до красных линий улиц и проездов - **5 м**.  5**. Минимальные расстояния до границы соседнего участка** :  - от жилого дома – **3 м**;  - от отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части жилого дома с помещениями для содержания скота и птицы- **4 м**;  -от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др)–**1м**  (при условии соблюдения противопожарных разрывов.  Скат крыши и водоотвод ориентировать на свой земельный участок)  - допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного соглашения собственников жилых домов и при обязательном наличии брандмауэрных стен в месте блокировки;  - от стволов высокорослых деревьев - **3 м;**  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от кустарника - **1 м.**  - компостной ямы, надворной уборной или септика - **2м**  6. **Минимальные расстояния до границы соседнего участка в** **условиях реконструкции при ширине участка 8-10м**:  - от одноэтажного жилого дома – **1м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  - от двухэтажного жилого дома – **1,5м** при условии соблюдения противопожарных санитарных и других норм.  - от трехэтажного жилого дома в – **2м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  7**. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям:**  - от жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - **8м**;  - от колодца до уборной и компостного устройства - **8м**;  - от колодца до сараев для скота и птицы – **20м;**  - от надворной уборной до стен ближайшего дома — **12 м**  8**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 м2**.  9.**Ограждение земельного участка ИЖС:**  - вдоль магистральных улиц– не более **2 метров**;  - вдоль проездов – не более **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  10.**Противопожарные расстояния** между жилыми домами- принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013  11**.Максимальный процент застройки:**  - для индивидуальной усадебной жилой застройки - **40%**  - для блокированной жилой застройки - **60%**  12**. Максимальный класс опасности** (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;  13**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – не более 150 кв. м.  14**.Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил.  15. **Максимальные** **выступы** за красную линию частей зданий. строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 14 Тома 2 настоящих Правил |
| 2 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 3 | Малоэтажная  многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 1**. Этажность** – **не более 3 эт**., включая мансардный  2. **Предельно допустимые размеры** земельных участков – не устанавливается  3**.** **Минимальные расстояния** до жилого дома  **-**от красной линии улиц и проездов- **5 м,**  - допускается размещение жилого дома по красной линии (статья 23 Тома 2 настоящих Правил)  4**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 кв. м**.  5. **Максимальный процент застройки – 40%**  6. **Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил  7.**Противопожарные расстояния** между жилыми домами и хозяйственными постройками (сараями)- принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013  8..**Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта** - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил и нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» |
| 4 | Общежития\*\* | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#P362) |
| 5 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2. | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P140);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | *СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства"*  *Ведение развитого ЛПХ, товарного сельскохозяйственного производства, садоводство, огородничество, игры детей, отдых.*  1**. Этажность** – **не более 3 эт**.(включая мансардный этаж);  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **800 кв. м**.;  3. **Максимальная площадь** земельного участка- **10000 м**2;  4**.** **Минимальные расстояния до жилого дома**  **-**от красной линии улиц- не менее **5 м,**  -от красной линии проездов – не менее **3 м;**  - **в сохраняемой застройке** размещение жилого (садового) дома в соответствии со сложившейся линией застройки;  5**.Минимальные расстояния от хозяйственных построек** до красных линий улиц и проездов - не менее 5 м.  6**. Минимальные расстояния до границы соседнего участка** :  - от садового или жилого дома – **3,0 м**;  - от отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части садового (жилого) дома с помещениями для содержания скота и птицы- **4м**;  - от построек для содержания скота и птицы – в соответствии со статьей 23 Тома 2 настоящих Правил  -от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др)–**1м** (при условии соблюдения противопожарных разрывов.  Скат крыши и водоотвод ориентировать на свой земельный участок.)  - допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного соглашения собственников жилых домов и при обязательном наличии брандмауэрных стен в месте блокировки;  - от стволов высокорослых деревьев - **3 м;**  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от кустарника - **1 м.**  - компостной ямы, надворной уборной или септика - **2,0м**  7**.** **Минимальные расстояния до границы соседнего участка в** **условиях реконструкции при ширине участка до10м**:  - от одноэтажного жилого дома – **1м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  - от двухэтажного жилого дома – **1,5м** при условии соблюдения противопожарных санитарных и других норм.  - от трехэтажного жилого дома в – **2м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  8**. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям:**  - от садового или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - **8м;**  - от колодца до уборной и компостного устройства - **8м;**  - от колодца до сараев для скота и птицы – **20м;**  - от надворной уборной до стен ближайшего дома — **12 м;**  9**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 кв. м**.  10**.Ограждение** садового земельного участка - сетчатое высотой **1,2-1,8м,** либо другого типа по обоюдному письменному согласию владельцев смежных участков  11.**Ограждение земельного участка:**  - вдоль магистральных улиц– не более **2 метров**;  - вдоль проездов – не более **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  12.**Противопожарные расстояния** между жилыми домами- принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013  13**.Максимальный процент застройки – 40%** |
| 6 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание\*\* | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 1**. Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение**»** и заданием на проектирование.  2. **Минимальная площадь** земельного участка на один объект –**0,3 га**  3. **Минимальный процент озеленения** -**50%** площади территории, свободной от застройки  4. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  5**. Высота ограждения- 1,6м**  6.**Объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания** мощностью **не более 100 посещений в смену** включая фельдшерско-акушерские пункты (ФАПы), организации с дневными стационарами, допускается размещать в жилых и общественных зданиях, при наличии отдельного входа. |
| 7 | Социальное  обслуживание | 3.2 | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1](#P211) - [3.2.4](#P224) |
| 8 | Дошкольное, начальное и  среднее общее образование | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | **1. Максимальная этажность- 3 этажа**  **2.Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта образования в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование.  2.**Минимальный процент озеленения** -**50%** площади территории, свободной от застройки  3. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4.**Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  5. Земельные участки объектов образования неделимы.  6. Недопустима прокладка магистральных инженерных коммуникаций через территорию образовательного учреждения |
| 9 | Объекты культурно-досуговой деятельности\*\* | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 1. **Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение**»** и заданием на проектирование  2.**Этажность**- **до 2 этажей**, включая мансардный  3**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4**.Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  5.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 10 | Магазины\*\* | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 11 | Общественное питание\*\* | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 12 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание\*\* | 3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 13 | Гостиничное обслуживание\*\* | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 1**. Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение**»** и заданием на проектирование  2.**Этажность**- **не выше 3 этажей**, включая мансардный  3**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4**.Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- 80%  5.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 14 | Бытовое обслуживание\*\* | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 15 | Оказание услуг связи | 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 16 | Банковская и страховая деятельность\*\* | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | **1.Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д) и заданием на проектирование  2. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  3**.** **Минимальные расстояния** зданий, строений, сооружений  **-**от красной линии улиц- не менее **5 м,**  4. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  5.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 17 | Обеспечение  занятий спортом  в помещениях\*\* | 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | . **Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение**»** и заданием на проектирование  2.**Этажность**- **не более 3 этажей** (включая мансардный этаж)  3**.Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%;**  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;** |
| 18 | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 19 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) |  |
| 20 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Этажность – не более 1 эт.**  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  3. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5. **Максимальный процент застройки**- **не устанавливается** |
| 21 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг\*\* | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 22 | Обеспечение  деятельности  в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 23 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание\*\* | 3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 1. Максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по  границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов устанавливаются:   здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов  – не менее чем на 3 м.  3. Предельная этажность зданий, строений, сооружений – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 % |
| 24 | Обеспечение  внутреннего  правопорядка\*\* | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 25 | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 1.**Предельные размеры земельных участков- не устанавливаются**  2. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений – **не устанавливается**  3. **Максимальный процент застройки – не устанавливается** |
| 26 | Общее пользование водными объектами | 11.1 | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| 27 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | **Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется** определяется, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |
| 28 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается**  4**. Минимальный процент озеленения--** в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил |
| 29 | Земельные участки общего назначения | 13.0 | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| 30 | Ведение огородничества | 13.1 | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 1.**Этажность хозяйственных построек** – не **более 1 эт**.  2**.Минимальная площадь земельного участка- 400 м2;**  **Максимальная площадь земельного участка- 2 000 м2;**  3**. Минимальные расстояния до границы соседнего участка**:  - от хозяйственных построек – 1,0м;  - от стволов высокорослых деревьев - 3 м;  - от стволов среднерослых деревьев - 2 м;  - от кустарника - 1 м.  - компостной ямы, надворной уборной или септика-2м  4**. Хозяйственные площадки** предусматриваются внутри участков  5.**Площадки для мусоросборников** на территории общего пользования из расчета 1 контейнер на 10-15- участков. |
| 31 | Ведение садоводства | 13.2 | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](consultantplus://offline/ref=CF94B6DA487C84B8318BA60AE6F527B2F70FC78858345A90E1F29A59830189E21D42E6CE2126427DD2348E37116B4251315DA0oBB9M), хозяйственных построек и гаражей | 1**. Этажность** – **не более 3 этажей**  (включая мансардный этаж)  2**.Минимальная площадь земельного участка – 400 м2**  (СП 53.13330.2019)  3**.Максимальная площадь** земельного участка – **1 200 м2;**  4**. Минимальные расстояния до границы соседнего участка**:  - от садового или жилого дома – **3м**;  - от отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части садового (жилого) дома с помещениями для содержания скота и птицы- **4м**;  - от построек для содержания скота и птицы – в соответствии со статьей 23 Тома 2 настоящих Правил;  -от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1 метр (при условии соблюдения противопожарных разрывов).  -в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен)- 0 метров;  - от стволов высокорослых деревьев - **3 м**;  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м**;  - от кустарника - **1 м**.  - компостной ямы, надворной уборной или септика- **2м**  **5**. **Минимальные расстояния до границы соседнего участка в условиях реконструкции при ширине участков 10 метров и менее -**  - **от одноэтажного** садового или жилого дома–1,0м при условии соблюдения противопожарных), санитарных и других норм.  - **от двухэтажного** садового или жилого дома –1,5м при условии соблюдения противопожарных), санитарных и других норм.  - **от трехэтажного** садового или жилого дома –2,0м при условии соблюдения противопожарных), санитарных и других норм.  7**. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям:**  - от садового или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - **8м**;  - от колодца до уборной и компостного устройства - **8м**;  - от колодца до сараев для скота и птицы -**20м**  - от надворной уборной до стен ближайшего дома — **12 м**;  6**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 кв. м.**  7**.Ограждение** садового земельного участка - сетчатое высотой **1,2-1,8м**, либо другого типа по обоюдному письменному согласию владельцев смежных участков  8.**Противопожарные расстояния** между садовыми и жилыми домами- принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013  9**.Максимальный процент застройки**  - под строения (с отмосткой )- **30%**  - с учетом дорожек, площадок с твердым покрытием - **50%** |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 32 | Осуществление религиозных обрядов\*\* | 3.7.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 1**. Этажность – не устанавливается**  2. **Площадь** земельного участка определяется исходя из расчетной вместимости храма в соответствии с СП 391.1325800.2017 «Храмы православные» и задания на проектирование.  3**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  -от красной линии проездов –**3 м;**  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5. **Максимальная высота ограждения** -1,5-2,0 м.  6. **Максимальный процент застройки**- **80%**  7.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии с СП 391.1325800.2017 «Храмы православные» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 33 | Для индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки (от 2-х до 10 домов), | 2.1, 2.2, 2.3 | В пределах личных земельных участков, не нарушая законных прав и интересов соседей, а именно: индивидуальные бани, надворные туалеты, отдельно стоящие гаражи-автостоянки для личного автотранспорта или открытые парковки, теплицы, парники, оранжереи, мастерские для личного использования, строения (сараи) для содержания домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы; площадки для отдыха, спортивные и детские площадки; индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; площадки для мусоросборников. | **1. Максимальная этажность** объектов **- 1 этаж**  **2. Минимальные отступы** **от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м**  3. **Минимальные расстояния** от площадок для хозяйственных целей- в соответствии со статьями 23 Тома 2 настоящих Правил  4.**Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта** - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил  5.Параметры размещения объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства- в соответствии с действующими техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования. |
| 34 | Для ведения огородничества | 13.1: | Некапитальное жилое строение, надворный туалет и хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции; емкости для хранения воды на индивидуальном участке, скважины для забора воды; площадки для мусоросборников. |
| 35 | Для многоквартирных жилых домов | 2.1.1,2.5, 2.6 | Площадки для отдыха, спортивные и детские площадки; гостевые автостоянки, встроенные автостоянки; озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы; хозяйственные площадки (для сушки белья, выгула собак, для мусоросборников). | 1. Нормы расчета площадок отдыха и спортивных площадок а соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  2. Минимальные расстояния от площадок для хозяйственных целей- в соответствии со статьей 23 тома 2 настоящих Правил  3.Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил и Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение»  4.Параметры размещения объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства- в соответствии с действующими техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования. |
| 36 | Для объектов общественного назначения и предпринима-  тельства | 2.7.1, 3.0 – 4.0 | Гостевые автостоянки, встроенные автостоянки; озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы, хозяйственные площадки (для мусоросборников, погрузочно-разгрузочные площадки, площадки для складирования); хозяйственные строения, сооружения для обслуживания соответствующего объекта (автостоянки для служебного транспорта, кладовые, мастерские и т.п.); общественные туалеты; площадки для отдыха, спортивные и детские площадки. | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| 37 |  |  | Объекты инженерно-  технического обеспечения | 1. **Параметры размещения объектов** определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| 38 |  |  | Бани | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| 39 |  |  | Пекарни |
| 40 |  |  | Мемориальные комплексы, памятники, памятники -стелы |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

\*\* Объекты данных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 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.

**3.  Для территориальной зоны Ж установлены предельные параметры** в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Ростовской области и местными нормативными актами.

Указанные параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

**Статья 37.  Зона застройки многофункционального назначения (ОЖ)**

**1.  Цели выделения зоны:**

1) для обеспечения правовых условий развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения жилой застройки в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;

2) развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;

3) развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

**2. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования  земельных участков | Код\*  вида разрешенного использования | Описание вида  разрешенного использования  земельных участков | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 1**. Этажность** – **не более 3 этажей** (включая мансардный этаж)  2**. Предельно допустимые размеры** приусадебных и придомовых земельных участков :  - **минимальный** для ИЖС-**300** **м2;**  - **максимальный** для ИЖС **-1500 м2;**  - **минимальный** для блокированного жилого дома (блок-квартиры) -**200** **м2;**  **- максимальный** для блокированного жилого дома не устанавливается.  3**.** **Минимальные расстояния** до индивидуального или блокированного жилого дома  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  -от красной линии проездов –**3 м;**  - **в сохраняемой застройке** размещение индивидуального или блокированного жилого дома- в соответствии со сложившейся линией застройки;  4**.Минимальные расстояния от хозяйственных построек** до красных линий улиц и проездов - **5 м**.  5**. Минимальные расстояния до границы соседнего участка** :  - от жилого дома – **3 м**;  - от отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части жилого дома с помещениями для содержания скота и птицы- **4 м**;  -от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др)–**1м** (при условии соблюдения противопожарных разрывов.  Скат крыши и водоотвод ориентировать на свой земельный участок.)  - допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного соглашения собственников жилых домов и при обязательном наличии брандмауэрных стен в месте блокировки;  - от стволов высокорослых деревьев - **3 м;**  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от кустарника - **1 м.**  - компостной ямы, надворной уборной или септика - **2м**  6. **Минимальные расстояния до границы соседнего участка в** **условиях реконструкции при ширине участка 8-10м**:  - от одноэтажного жилого дома – **1м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  - от двухэтажного жилого дома – **1,5м** при условии соблюдения противопожарных санитарных и других норм.  - от трехэтажного жилого дома в – **2м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  7**. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям:**  - от жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - **8м**;  - от колодца до уборной и компостного устройства - **8м**;  - от колодца до сараев для скота и птицы – **20м;**  - от надворной уборной до стен ближайшего дома — **12 м**  8**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 кв. м**.  9.**Ограждение земельного участка ИЖС;**  - вдоль магистральных улиц– не более **2 метров**;  - вдоль проездов – не более **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  10.**Противопожарные расстояния** между жилыми домами- принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013  11**.Максимальный процент застройки:**  - для индивидуальной усадебной жилой застройки - **40%**  - для блокированной жилой застройки - **60%**  12**. Максимальный класс опасности** (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;  13**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – не более 150 кв. м.  14**.Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил.  15. **Максимальные** **выступы** за красную линию частей зданий. строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 14 Тома 2 настоящих Правил |
| 2 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 3 | Малоэтажная  многоквартирная  жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 1**. Этажность** – **не более 3 эт**., включая мансардный  2. **Предельно допустимые размеры** земельных участков – не устанавливается  3**.** **Минимальные расстояния** до жилого дома  **-**от красной линии улиц и проездов- **5 м,**  - допускается размещение жилого дома по красной линии (статья 13 Тома 2 настоящих Правил)  4**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 кв. м**.  5. **Максимальный процент застройки – 40%**  6. **Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил  7.**Противопожарные расстояния** между жилыми домами и хозяйственными постройками (сараями)- принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013  8..**Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта** - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил и нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» |
| 4 | Общежития\*\* | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#P362) |
| 5 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2. | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P140);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 1**. Этажность** – **не более 3 эт**.(включая мансардный этаж);  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **800 кв. м**.;  3. **Максимальная площадь** земельного участка- **10000 м**2;  4**.** **Минимальные расстояния до жилого дома**  **-**от красной линии улиц- не менее **5 м,**  -от красной линии проездов – не менее **3 м;**  - **в сохраняемой застройке** размещение жилого (садового) дома в соответствии со сложившейся линией застройки;  5**.Минимальные расстояния от хозяйственных построек** до красных линий улиц и проездов - не менее 5 м.  6**. Минимальные расстояния до границы соседнего участка** :  - от садового или жилого дома – **3,0 м**;  - от отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части садового (жилого) дома с помещениями для содержания скота и птицы- **4м**;  - от построек для содержания скота и птицы – в соответствии со статьей 23 Тома 2 настоящих Правил  -от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др)–**1м** (при условии соблюдения противопожарных разрывов.  Скат крыши и водоотвод ориентировать на свой земельный участок.)  - допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного соглашения собственников жилых домов и при обязательном наличии брандмауэрных стен в месте блокировки;  - от стволов высокорослых деревьев - **3 м;**  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от кустарника - **1 м.**  - компостной ямы, надворной уборной или септика - **2,0м**  7**.** **Минимальные расстояния до границы соседнего участка в** **условиях реконструкции при ширине участка до10м**:  - от одноэтажного жилого дома – **1м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  - от двухэтажного жилого дома – **1,5м** при условии соблюдения противопожарных санитарных и других норм.  - от трехэтажного жилого дома в – **2м** при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.  8**. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям:**  - от садового или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - **8м;**  - от колодца до уборной и компостного устройства - **8м;**  - от колодца до сараев для скота и птицы – **20м;**  - от надворной уборной до стен ближайшего дома — **12 м;**  9**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 кв. м**.  10**.Ограждение** садового земельного участка - сетчатое высотой **1,2-1,8м,** либо другого типа по обоюдному письменному согласию владельцев смежных участков  11.**Ограждение земельного участка:**  - вдоль магистральных улиц– не более **2 метров**;  - вдоль проездов – не более **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  12.**Противопожарные расстояния** между жилыми домами- принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013  13**.Максимальный процент застройки – 40%** |
| 6 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание\*\* | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 1. Площадь земельных участков определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование  2. **Минимальная площадь** земельного участка на один объект –**0,3 га**  3. **Минимальный процент озеленения** -**50%** площади территории, свободной от застройки земельного участка  4. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  5**. Высота ограждения- 1,6м**  6.**Объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания** мощностью **не более 100 посещений в смену** включая фельдшерско-акушерские пункты (ФАПы), организации с дневными стационарами, допускается размещать в жилых и общественных зданиях, при наличии отдельного входа. |
| 7 | Оказание социальной помощи населению\*\* | 3.2.2 | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 8 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 1. **Максимальная этажность- 3 этажа**  2.**Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта образования в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование.  **3.Минимальный процент озеленения** -**50%** площади территории, свободной от застройки  4. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5.**Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  6. Земельные участки объектов образования неделимы.  7. Недопустима прокладка магистральных инженерных коммуникаций через территорию образовательного учреждения |
| 9 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 1. **Максимальная этажность- не устанавливается**  2.Площадь земельных участков определяется исходя из параметров объекта образования в соответствии с сп 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приложение д), нормативами градостроительного проектирования мо «Вольно-Донское сельскоепоселение» и заданием на проектирование  3.**Минимальный процент озеленения** -**30%** площади территории, свободной от застройки  4. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5.**Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%** |
| 10 | Объекты культурно-досуговой деятельности\*\* | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 1. Площадь земельных участков определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование  2.Этажность- не более 3 этажей, включая мансардный  3**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка- 80%  5.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 11 | Магазины\*\* | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 12 | Общественное питание\*\* | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 13 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание\*\* | 3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 14 | Гостиничное обслуживание\*\* | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 1. Площадь земельных участков определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование  2.Этажность- не выше 3 этажей, включая мансардный  3**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка- 80%  5.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 15 | Бытовое обслуживание\*\* | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 16 | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 1.**Предельные размеры земельных участков- не устанавливается**  2. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений – **не устанавливается**  3. **Максимальный процент застройки – не устанавливается** |
| 17 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 1. Площадь земельных участков определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование  2.Этажность- не выше 2 этажей (включая мансардный этаж)  3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка- 80%;  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;** |
| 18 | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 19 | Государственное управление\*\* | 3.8.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 1**.Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д) и заданием на проектирование  2. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  3**.** **Минимальные расстояния** зданий, строений, сооружений  **-**от красной линии улиц- не менее **5 м,**  4. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  5.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 20 | Деловое управление\*\* | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 21 | Банковская и страховая деятельность\*\* | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 22 | Обеспечение внутреннего правопорядка\*\* | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 1**. Размещение объектов** не выше **V класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил.  2. Максимальная площадь земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются исходя из характеристик объекта в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, государственных стандартов, технических регламентов и задания на проектирование |
| 23 | Хранение автотранспорта\*\* | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) | 1. **Этажность - не более 2 этажей**  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  3. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  4**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  5**. Размещение объектов** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил.  6**. Максимальный процент застройки- 60%;**  7.**Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта** - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил и Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» |
| 24 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Этажность – не более 1 эт.**  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  3. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5. **Максимальный процент застройки**- **не устанавливается** |
| 25 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг\*\* | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 26 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Действие градостроительных регламентов не распространяется.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |
| 27 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается**  4**. Минимальный процент озеленения--** в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | | |
| 28 | Осуществление религиозных обрядов\*\* | 3.7.2 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 1**. Этажность – не устанавливается**  2. **Площадь** земельного участка определяется исходя из расчетной вместимости храма в соответствии с СП 391.1325800.2017 «Храмы православные» и задания на проектирование.  3**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  -от красной линии проездов –**3 м;**  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5. **Максимальная высота ограждения** -1,5-2,0 м.  6. **Максимальный процент застройки**- **80%**  7.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии с СП 391.1325800.2017 «Храмы православные» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 29 | Приюты для животных | 3.10.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 1. **Площадь** земельного участка определяется исходя из расчетной вместимости приюта в соответствии с Постановлением правительства РФ  от 23 ноября 2019 г. № 1504 «Методические указания по организации деятельности приютов для животныхи установлению норм содержания животных в них»  2**. Этажность – не устанавливается**  3**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5. **Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 30 | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 1**.Этажность – не более 1 эт.**  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  3. Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта- 0,5 га (СП 42.13330.2016);  4**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц - **5 м,**  5**. Размещение объектов** не выше **V класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил.  6. **Максимальный процент застройки**- **60%** |
| 31 | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 32 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | | |
| 33 | Для индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки (от 2-х до 10 домов) и ЛПХ | 2.1, 2.2, 2.3 | (в пределах личных земельных участков, не нарушая законных прав и интересов соседей), а именно: индивидуальные бани, надворные туалеты, отдельно стоящие гаражи-автостоянки для личного автотранспорта или открытые парковки, теплицы, парники, оранжереи, мастерские для личного использования, строения (сараи) для содержания домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы; площадки для отдыха, спортивные и детские площадки; индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; площадки для мусоросборников. | 1. Максимальная этажность объектов – не выше 1 этажа  2. Минимальные расстояния от площадок для хозяйственных целей- в соответствии со статьями 23 тома 2 настоящих Правил  3.Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил  4. Нормы расчета площадок отдыха- а соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  5.Параметры размещения объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства- в соответствии с действующими техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования. |
| 34 | Для многоквартирных жилых домов | 2.1.1, 2.5, 2.6 | площадки для отдыха, спортивные и детские площадки; гостевые автостоянки, встроенные автостоянки; озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы; хозяйственные площадки (для сушки белья, выгула собак, для мусоросборников). | . Нормы расчета площадок отдыха и спортивных площадок а соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  2. Минимальные расстояния от площадок для хозяйственных целей- в соответствии со статьей 23 тома 2 настоящих Правил  3.Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил и Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение»  4.Параметры размещения объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства- в соответствии с действующими техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования. |
| 35 | Общественное использование объектов капитального строительства и предпринима-  тельства | 2.7.1,  3.0 – 4.0 | Размещение гостевые автостоянки, встроенные автостоянки; озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы,  памятники, хозяйственные площадки (для мусоросборников, погрузочно-разгрузочные площадки, площадки для складирования); хозяйственные строения, сооружения для обслуживания соответствующего объекта (автостоянки для служебного транспорта, кладовые, мастерские и т.п.); общественные туалеты; площадки для отдыха, спортивные и детские площадки. | 1. Максимальная этажность объектов – не выше 1 этажа  2.Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил  3. Нормы расчета площадок отдыха- а соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  4.Параметры размещения объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства- в соответствии с действующими техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования. |
| 36 |  |  | Мемориальные комплексы, памятники, стелы |  |
| 37 |  |  | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

\*\* Объекты данных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 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

\*\*\*Закон Ростовской области «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» от 22июля 2003 №19-ЗС

3. Для территориальной зоны ОЖ установлены предельные параметры в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Ростовской области и местными нормативными актами. Указанные ниже параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 25,26,53-55 настоящих Правил.

**Статья 38.  Зоны общественно-делового назначения**

1.   Зоны общественно-делового назначения 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 выделена:

2.1.   Зона учебно-образовательного назначения (ОС).

3. Площадь застройки, занятая основными и вспомогательными видами разрешенного 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 разрешенного 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 влечет 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 разрешенного 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 39.  Зона учебно-образовательного назначения (ОС)**

**1. Цель выделения зоны** – сохранение и развитие территорий, предназначенных для объектов высшего и специального образования, колледжей, лицеев, объектов дополнительного образования, а также сопутствующей инфраструктур

**2. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код\* вида разрешенного использования | Описание вида  разрешенного  использования  земельных участков | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов  капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | **1. Максимальная этажность- 3 этажа**  **2.Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта образования в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование  3.**Минимальный процент озеленения** -**50%** площади территории, свободной от застройки  4. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5.**Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  6.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил  7. Земельные участки объектов образования неделимы. |
|  | **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2 | Не устанавливаются |  | |  |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 3 |  | 3.5.1, 3.5.2 | Открытый стадион широкого профиля с элементами полосы препятствий; площадки: детские, спортивные, для отдыха, хозяйственные; теневые навесы, беседки, прогулочные веранды, мастерские, оранжереи, постройки хозяйственные; инженерные сооружения коммунального обслуживания; |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

3.  Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС не установлены

4.  Для зоны ОС установлены предельные параметры в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Ростовской области и местными нормативными актами. Указанные ниже параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил.

**Статья 40.  Состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур**

1.  В составе производственных зон, зонах инженерной и транспортной инфраструктур включены:

1.1.  Зона объектов производственного, коммунально-складского назначения III - V класса опасности (ПК);

1.2.  Зона автомобильного транспорта (Т-1);

1.3.  Зона железнодорожного транспорта (Т-2);

1.4.  Зона размещения объектов инженерно- технического обеспечения (И).

**Статья 41.  Зона объектов производственного, коммунально- складского назначения III-V класса опасности (ПК)**

**1.  Цель выделения зоны** – сохранение и развитие территорий, предназначенных для строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного и коммунально-складского назначения III–V класса опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

-  выделена для формирования и развития территорий производственного и коммунально-складского назначения не выше IV класса опасности с низким уровнем шума и загрязнения, требующие установления и организации санитарно-защитной зоны до 100м, иных территорий коммунально-складского назначения, не требующих устройства санитарно- защитных зон;

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

-  развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

**2.  Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| №  п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных  участков | Код\*  вида разрешенного использования | Описание вида  разрешенного использования  земельных участков | Предельные (минимальные и (или)  максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Пищевая промышленность | 6.4 | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящими Правилами не устанавливается**.  Для данных видов разрешенного использования зоны ПК предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяются проектно-сметной документацией, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, нормативно- правовыми актами государственной и региональной власти, строительными нормами и правилами и требования технических регламентов в области градостроительной деятельности.  **Размещение объектов не выше IV класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил. |
| 2 | Строительная промышленность | 6.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 3 | Энергетика | 6.7 | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 4 | Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P198), [3.2.3](#P220) |
| 5 | Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 6 | Складские площадки | 6.9.1 | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| 7 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1,15 | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| 8 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| 9 | Железнодорожные пути | 7.1.1 | Размещение объектов капитального с Размещение железнодорожных путей |  |
| 10 | Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |  |
| 11 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 1**. Размещение объектов** не выше **V класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил.  2. Максимальная площадь земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются исходя из характеристик объекта в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, государственных стандартов, технических регламентов и задания на проектирование |
| 12 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | 1. **Этажность - не более 2 этажей**  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  3. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  4**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  5**. Размещение объектов** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 23 Тома 2 настоящих Правил.  6**. Максимальный процент застройки- 60%;**  7.**Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта** - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил и Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельскоепоселение» |
| 13 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Этажность – не более 1 эт.**  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  3. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  4**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  5**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  6. **Максимальный процент застройки**- не устанавливается |
| 14 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 15 | Общежития | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | 1**. Этажность** – **не более 3 эт**., включая мансардный  2. **Предельно допустимые размеры** земельных участков – не устанавливается  3**.** **Минимальные расстояния** до жилого дома  **-**от красной линии улиц и проездов- **5 м,**  - допускается размещение жилого дома по красной линии (статья 13 Тома 2 настоящих Правил)  4**. Площадь встроенных** **помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – **не более 150 м2**.  5. **Максимальный процент застройки – 40%**  6. **Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил  7.**Противопожарные расстояния** между жилыми домами и хозяйственными постройками (сараями)- принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013  8.**Нормы расчета стоянок (гаражей-стоянок) для личного автотранспорта** - в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил и местными нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение»  1. Параметры размещения объектов определяются по заданию на проектировании и в соответствии с  действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами  градостроительного проектирования. |
| 16 | Проведение научных испытаний | 3.9.3 | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящими Правилами не устанавливается**.  Для данных видов разрешенного использования зоны П-2 предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяются проектно-сметной документацией, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, нормативно- правовыми актами государственной и региональной власти, строительными нормами и правилами и требования технических регламентов в области градостроительной деятельности.  **Размещение объектов** не выше I**V класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил. |
| 17 | Научно-производственная деятельность | 6.12 | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов |
|  | Служебные гаражи | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P190), [4.0](#P333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 18 | Недропользование | 6.1 | Осуществление геологических изысканий;  добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории |
| 19 | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **1**. **Площадь земельного участка** для размещения объекта капитального строительства определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование  **2.**Этажность**-** не выше 3 этажей**, включая мансардный**  3**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  **5**.Максимальный процент застройки **в границах земельного участка-** 80%;  6.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил и нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» |
| 20 | Общественное питание \*\* | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 21 | Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 22 | Служебные гаражи | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P190), [4.0](#P333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | **1. Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объектов и в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приложения ж, и), местных нормативов градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и задания на проектирование  **2. Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 тома 2 настоящих правил |
| 23 | Заправка транспортных  средств | 4.9.1.1 | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 1**.Этажность – не более 1 эт.**  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  **3**. Максимальная площадь земельного участка **для размещения объекта**- 0,5 га (**СП 42.13330.2016)**;  4**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц - **5 м,**  5**. Размещение объектов** не выше I**V класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил.  6. **Максимальный процент застройки**- **60%** |
| 24 | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 25 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 26 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– не устанавливаются;**  4. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| 27 | Овощеводство | 1.3 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | Площадь земельного участка для ведения садоводства и огородничества устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами Ростовской области о нормах предоставления земельных участков  *Областной закон Ростовской области*  *"О регулировании земельных отношений в Ростовской области" от 22 июля 2003 года N 19-ЗС (в ред. Обл. зак. РО от 17.06.2020 [N 331-ЗС](consultantplus://offline/ref=4B4E7C2D78AF7C7705EB4777B0103C6A5F5A6AE287AA7FD5D6F1D814012A4B4FD3E7947367FBB6C3D95DF40831A0BAE020091995C1200547A43641DFW7t3M))* *Статья 8*  Для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, установить следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры:  1) из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий для строительства необходимых зданий, строений и сооружений  **Предельные размеры земельных участков для крестьянско-фермерского хозяйства**:  минимальные размеры земельных участков – **200 м2;**  максимальные размеры земельных участков –**10 000 м2.** |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 28 | Не устанавливаются |  |  |  |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 29 |  |  | Плоскостные открытые стоянки легкового и грузового автотранспорта |  |
| Объекты инженерно-технического обеспечения предприятий |  |
| Предприятия общественного питания для обслуживания персонала предприятия |  |
| Проезды общего пользования |  |
| Площадки отдыха, спортивные площадки для обслуживания персонала предприятия |  |
| Общественные туалеты, мусоросборники |  |
| Объекты, обеспечивающие безопасность жизнедеятельности предприятий |  |
| Автозаправочные станции |  |
| Бани |  |
| Пекарни |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

\*\* Объекты данных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 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.

**3.  Условно разрешённые виды использования земельных участков** и объектов капитального строительства для зоны ПК не устанавливаются.

**4.  Для зоны ПК предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.

Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

**5.  Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил.

**Статья 42.   Зона автомобильного транспорта (Т-1)**

1. **1. Цель выделения зоны** - для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов автомобильного транспорта, а также сопутствующей инфраструктуры.
2. **2. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| №  п/п | Наименование  вида  разрешенного использования земельных  участков | Код\*  вида  разре  шенного исполь  зования | Описание вида  разрешенного  использования  земельных участков | Предельные (минимальные и (или)  максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Автомобильный транспорт | 7.2 | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1](#P559) - [7.2.3](#P567) | 1**. Площадь земельного участка** для размещения объекта капитального строительства определяется исходя из параметров объекта в соответствии с Отраслевыми нормами технологического проектирования  2**.Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  3.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 2 | Размещение автомобильных дорог |  | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
| 3 | Обслуживание перевозок пассажиров |  | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#P584) |
| 4 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта,  в том числе с разделением на машино-места,  за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) |
| 5 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 6 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг \*\* | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 7 | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 8 | Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 9 | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 10 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 11 | Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P198), [3.2.3](#P220) |
| 12 | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#P584) |
| 13 | Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 14 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

**3.  Условно разрешённые виды использования** объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-1 не устанавливаются.

**4. Вспомогательные виды использования** объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-1 не устанавливаются

**5.  Для зоны Т-1 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры** разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

**6.  Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил.

**Статья 43.  Зона железнодорожного транспорта (Т-2)**

1. **1. Цель выделения зоны** - для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта, а также сопутствующей инфраструктуры.
2. **2. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| №  п/п | Наименование  вида  разрешенного использования земельных участков | Код\*  вида разре  шенного исполь  зования | Описание вида  разрешенного  использования  земельных участков | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Железнодорожные пути | 7.1.1 | Размещение железнодорожных путей | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящими Правилами не устанавливается**.  Для данных видов разрешенного использования зоны **Т** предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяются проектно-сметной документацией, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, нормативно- правовыми актами государственной и региональной власти, строительными нормами и правилами и требования технических регламентов в области градостроительной деятельности.  Порядок установления и использования полос отвода определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с земельным, градостроительным, экологическим, санитарным, противопожарным и иным законодательством Российской Федерации..  1**. Размещение объектов** не выше **V класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил.  2. Максимальная площадь земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются исходя из характеристик объекта в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, государственных стандартов, технических регламентов и задания на проектирование |
| 2 | Обслуживание  железнодорожных  перевозок | 7.1.2 | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами |
| 3 | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#P584) |
| 4 | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту |
| 5 | Служебные гаражи | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P190), [4.0](#P333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 7 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 8 | Благоустройство  территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 9 | Не устанавливаются |  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 10 | Не устанавливаются |  |  |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

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

**4. Вспомогательные виды использования** объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-2 не устанавливаются

**5.  Для зоны Т-2 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

**6.  Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил.

**Статья 44.  Зона размещения объектов инженерно-технического обеспечения (И)**

**1. Цель выделения зоны** - для обеспечения правовых условий размещения, реконструкции 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. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| №  п/п | Наименование  вида  разрешенного использования земельных участков | Код\*  вида разрешен  ного использо  вания | Описание вида  разрешенного  использования  земельных участков | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Энергетика | 6.7 | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящими Правилами не устанавливается**.  2. Для данных видов разрешенного использования зоны **И** предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяются проектно-сметной документацией, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, нормативно- правовыми актами государственной и региональной власти, строительными нормами и правилами и требованиями технических регламентов в области градостроительной деятельности.  3**. Размещение объектов** не выше **IV класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил.  4**.** На земельные участки **линейных объектов действие градостроительного регламента не распространяется** в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: |
| 2 | Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P198), [3.2.3](#P220) |
| 3 | Трубопроводный транспорт | 7.5 | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| 4 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Этажность – не устанавливается**  2. **Предельная (min- max)** **площадь** земельного участка- **не устанавливается**  3**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5. **Максимальный процент застройки** - **не устанавливается** |
| 5 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 6 | Специальное пользование водными объектами | 11.2 | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящими Правилами не устанавливаются**.  2. Для данных видов разрешенного использования зоны **И** предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяются проектно-сметной документацией, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, нормативно- правовыми актами государственной и региональной власти, строительными нормами и правилами и требованиями технических регламентов в области градостроительной деятельности. |
| 7 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается**  4**. Минимальный процент озеленения--** в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 8 | Не устанавливаются |  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 9 | Не устанавливаются |  |  |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

**3. Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил.

**Статья 45.  Состав зон рекреационного назначения**

**1.  В состав зон рекреационного назначения** включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, водоемами (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. Допускается строительство или расширение объектов инженерно- технического обеспечения, непосредственно связанных с эксплуатацией зон рекреационного назначения

**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» (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.

**5.  В состав зон рекреационного назначения** включены:

5.1.  Зона парков, скверов, бульваров (Р-1);

5.2.  Зона ландшафтно-рекреационная (Р -2).

**Статья 46.  Зона парков, скверов, бульваров (Р-1)**

**1. Цель выделения зоны** - для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков территорий населенных пунктов, предназначенных для отдыха населения.

**2.  Приведенные ниже градостроительные регламенты** в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки в составе зоны Р-1 в том случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти РФ и Администрацией в индивидуальном порядке в соответствии с федеральными и областными законами и целевым назначением.

**3. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельных участков | Код\*  вида разрешен  ного использо  вания | Описание вида  разрешенного  использования  земельных участков | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Парки культуры  и отдыха | 3.6.2 | Размещение парков культуры и отдыха | 1. **Минимальная площадь территории парка- 2 га.**  (СП 475.1325800.2020 "Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства")  2. **Максимальная площадь** **территории парка**- не устанавливается  3. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений - **не устанавливаются;**  4**. Максимальная площадь замощенных и застроенных территорий парка– не более 30%** (.СП 475.1325800.2020)  5**.Минимальный процент озеленения- 70%**  6.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей**- в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил  7**.Мероприятия по беспрепятственному доступу МГН** к зданиям и сооружениям парка следует проектировать по СП 59.13330, СП 42.13330 и СП 140.13330  Предельные размеры земельных участков не устанавливаются  *СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\**  Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др. Максимальный процент застройки -20%  В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%. Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев и кустарников - 70% |
| 2 | Объекты культурно-  досуговой  деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Предельные размеры земельных участков:-  не устанавливаются;  Предельное количество этажей -3.  максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), -10 м |
| 3 | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | Предельные размеры земельных участков:-  не устанавливаются;  Предельное количество этажей -3.  максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования) - 10 м |
| 4 | Площадки для занятий  спортом | 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 1. **Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование  2.**Предельная этажность**- не устанавливается  3**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4.Максимальный процент застройки **в границах земельного участка- не устанавливается** |
| 5 | Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 6 | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 1.**Предельные размеры земельных участков- не устанавливается**  2. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений – **не устанавливается**  3. **Максимальный процент застройки – не устанавливается** |
| 7 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Предельные площади** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается**  4**. Минимальный процент озеленения--** в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил |
| 8 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Этажность – не устанавливается**  2. **Предельные размеры** земельного участка- **не устанавливается**  3**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4. **Максимальный процент застройки**- не устанавливается  5.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей**- в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 9 | Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1**.Площадь земельных участков** определяется в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д)), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и заданием на проектирование  **2**. Максимальная площадь земельного участка **–**не устанавливается  3. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка- **80%**  5.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей** - в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 10 | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 11 | Для объектов рекреации | 3.6.2,  9.3, 4.6, 4.8.1 | Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, проезды общего пользования, автостоянки; озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы, элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, часовни; площадки для отдыха, спортивные и детские площадки; хозяйственные площадки (для мусоросборников, погрузочно-разгрузочные площадки); общественные туалеты; хозяйственные строения, сооружения для обслуживания соответствующего объекта (гаражи-автостоянки для служебного транспорта, кладовые, мастерские, склады и т.п.).  Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др | 1. **Максимальная этажность объектов** – не выше 1 этажа  2. **Нормы расчета площадок отдыха**- в соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  3. Размещение площадок необходимо предусматривать на расстояниях от жилых и общественных зданий в соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  4.Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил  5.Параметры размещения объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства- в соответствии с действующими техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования. |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

**3. Для зоны Р-1 установлены предельные параметры** в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Ростовской области и местными нормативными актами. Указанные выше параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

4**. Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил.

5. Площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешенных 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%.

**Статья 47.  Зона ландшафтно-рекреационная (Р-2)**

**1. Цель выделения зоны** – для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, прибрежных территорий акваторий и строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.

**2**.  Приведенные ниже градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки в составе зоны Р-2 в том случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти РФ и Администрацией в индивидуальном порядке в соответствии с федеральными и областными законами и целевым назначением.

**3. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельных участков** | **Код\***  **вида разрешен**  **ного**  **исполь**  **зования** | **Описание вида разрешенного использования**  **земельных участков** | **Предельные размеры земельных участков (кв.м) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Водные объекты | 11.0 | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | **В соответствии с Градостроительным кодексом РФ градостроительные регламенты не устанавливаются**.  **Использование земельных участков, на которые градостроительных регламенты не устанавливается,** определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |
| 2 | Общее пользование водными объектами | 11.1 | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | **1.Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящими Правилами не устанавливается**  2. **Использования территории** в пределах береговой полосы, прибрежной защитной полосы и водоохраной зоны водного объекта общего пользования **регулируется Водным кодексом РФ** (статья 52 Тома 2 настоящих Правил) |
| 3 | Причалы для маломерных судов | 5.4 | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| 4 | Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | Размещение парков культуры и отдыха | 1**. Минимальная площадь** территории парка**- 2 га**.  (СП 475.1325800.2020 "Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства"**)**  2**. Максимальная площадь** территории парка**- не устанавливается**  3. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений - **не устанавливаются;**  4**. Максимальная площадь замощенных и застроенных территорий парка– не более 30%** (.СП 475.1325800.2020)  5**.Минимальный процент озеленения- 70%**  6.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей**- в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил  7**.Мероприятия по беспрепятственному доступу МГН** к зданиям и сооружениям парка следует проектировать по СП 59.13330, СП 42.13330 и СП 140.13330 |
| 5 | Специальное пользование водными объектами | 11.2 | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящими Правилами не устанавливаются**.  2. Для данных видов разрешенного использования зоны **Р-2** предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяются проектно-сметной документацией, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, нормативно- правовыми актами государственной и региональной власти, строительными нормами и правилами и требованиями технических регламентов в области градостроительной деятельности. |
| 6 | Гидротехнические сооружения | 11.3 | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) |
| 7 | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 1**. Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение**»** и заданием на проектирование  2.**Предельная этажность**- **не устанавливается**  3**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4**. Размещение площадок** необходимо предусматривать на расстояниях от жилых и общественных зданий в соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  5**.Максимальный процент застройки** в границах земельного  **участка- не устанавливается** |
| 8 | Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 9 | Природно-познавательный туризм | 5.2 | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 1**. Площадь земельных участков** определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д) и заданием на проектирование  2.**Предельная этажность**- **не устанавливается**  3**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4**. Размещение площадок** необходимо предусматривать на расстояниях от жилых и общественных зданий в соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  5**.Максимальный процент застройки** в границах земельного  участка**- не устанавливается**  6.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей**- в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 10 | Туристическое обслуживание | 5.2.1 | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей |
| 11 | Охота и рыбалка | 5.3 | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы |
| 12 | Поля для гольфа или конных прогулок | 5.5 | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун |
| 13 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Предельные** (минимальная и максимальная) **площади** земельного участка- **не устанавливаются**  2. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается**  3**. Минимальный процент озеленения--** в соответствии со статьями 12 и 18 Тома 2 настоящих Правил |
| 14 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Предельная этажность – не устанавливается**  2. **Предельные** (минимальная и максимальная) **площади** земельного участка- **не устанавливаются**  3**.** **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц- **5м;**  4. **Максимальный процент застройки**- **не устанавливается**  5.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей**- в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 15 | Охрана природных  территорий | 9.1 | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | **1. Предельные (**минимальные и (или) максимальные**) размеры земельных участков и предельные параметры** разрешённого использования земельных участков настоящими Правилами **не устанавливаются**.  2. **Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов**, расположенных на землях населенных пунктов, осуществляются уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с Лесным Кодексом и другими действующими федеральными законами. |
| 16 | Запас | 12.3 | Отсутствие хозяйственной деятельности |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 17 | Общественное питание \*\* | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1. **Этажность- не выше 3 этажей**, включая мансардный  2**. Площадь земельного участка** для размещения объекта капитального строительства определяется исходя из параметров объекта в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Д), и заданием на проектирование  3**. Максимальная площадь земельного участка** для размещения объекта**- не устанавливается**  4**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц- **5 м,**  5**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  6.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей** - в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил  7.**Минимальный процент озеленения**- в соответствии со статьей 18 Тома 2 настоящих Правил  8**. Максимальный процент застройки** в границах земельного  участка**- 80%**  9**. Размещение объектов** не выше **V класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил. |
| 18 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |
| 19 | Цирки и зверинцы | 3.6.3 | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 20 | Для объектов ре креации | 9.1, 11.1 | -Автостоянки открытого типа для посетителей,  -автостоянки для людей с ограниченными возможностями,  -озеленение и элементы благоустройства, малые архитектурные формы;  - памятники, мемориальные комплексы;  -площадки для отдыха, спортивные и детские площадки;  -площадки для выгула собак;  -хозяйственные площадки и сооружения для обслуживания объекта (гаражи-автостоянки для служебного транспорта, кладовые, мастерские, склады и т.п.);  -общественные туалеты;  объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешённых, вспомогательных видов использования | 1. Максимальная этажность объектов – не выше 1 этажа  2. Нормы расчета площадок отдыха- а соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  3. Размещение площадок необходимо предусматривать на расстояниях от жилых и общественных зданий в соответствии со статьей 20 Тома 2 настоящих Правил  4.Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей- в соответствии со статьей 22 Тома 2 настоящих Правил  5.Параметры размещения объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства- в соответствии с действующими техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования. |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

**4. Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26 53-55 настоящих Правил.

**Статья 48.  Состав зон специального назначения**

**1.  Зоны специального назначения** предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, военных объектов и иных зон специального назначения, в том числе санитарно-защитных зон производственных объектов и объектов специального назначения в соответствии с требованиями технических регламентов.

**2.  В настоящих Правилах в состав зон специального назначения** включены следующие зоны:

1)  зона ритуального назначения (С-1);

2) зона складирования и захоронения отходов (С-2);

3) зоны зелёных насаждений специального назначения (С-3).

**3.  На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим** использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

**4.  На территориях зоны зелёных насаждений специального назначения** степень озеленения территории СЗЗ в соответствии с «Руководством по проектированию санитарно-защитных зон промышленных предприятий» должна быть не менее:

– 60 % ее площади — для объектов с размерами СЗЗ не более 100 м;

– 50 % ее площади — для объектов с размерами СЗЗ от 101 до 500 м.

**Статья 49.  Зона военных и иных режимных объектов (С-1)**

**1.  Цель выделения зоны**:

- для размещения, объектов, выполняющих задачи по обеспечению обороны и безопасности государства, исполнения наказаний, и иных объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим и порядок функционирования, определяемый специальными нормативами.

**2.  Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код\*  вида разрешен  ного  исполь  зования | Описание вида разрешенного использования  земельных участков | Предельные размеры земельных участков (кв.м) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Обеспечение обороны и безопасности | 8.0 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | **Для зоны С-1 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящими Правилами не устанавливаются**  **Порядок использования режимных территорий устанавливается уполномоченными органами государственной власти в соответствии с федеральными законами.** |
| 2 | Воздушный транспорт | 7.4 | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем;  размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов |
| 3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 4 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| 5 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 6 | Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P198), [3.2.3](#P220) |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
|  | Не устанавливается |  |  |  |
| **2. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
|  | Не устанавливается |  |  |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

4.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 53-55 настоящих Правил.

**Статья 50.  Зона ритуального назначения (С-2)**

**1.  Цели выделения зоны** – для обеспечения правовых условий использования территорий, предназначенных для размещения объектов захоронения.

**2.  Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования  земельных участков | Код\*  вида разрешен  ного  исполь  зования | Описание вида разрешенного  использования земельных участков | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Ритуальная деятельность | 12.1 | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | 1**. Этажность – не устанавливается**  2**. Минимальная площадь земельного участка- 0,5 га**  3.**Максимальная площадь земельного участка** **для размещения объекта**- **40га;**  4**. Максимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища -70%;**  5. **Минимальная площадь озеленения -20%** общей площади.  6. **Максимальная высота ограждения территории**  -2,0 м.  7. **Минимальное расстояние** от домов траурных обрядов до жилых и общественных зданий -не менее 50 м  8**. Размещение объектов** не выше **IV класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил  9.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей**- в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 2 | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| 3 | Осуществление религиозных  обрядов | 3.7.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 1**. Этажность – не устанавливается**  2. **Площадь** земельного участка определяется исходя из расчетной вместимости храма в соответствии с СП 391.1325800.2017 «Храмы православные» и задания на проектирование.  3. **Максимальная площадь земельного участка** для размещения объекта- **0,5 га** ;  4**. Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  5. **Максимальная высота ограждения** -**1,5-2,0 м**.  6. **Максимальный процент застройки**- **80%**  7.**Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей**- в соответствии с СП 391.1325800.2017 «Храмы православные» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 4 | Предоставление коммунальных  услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Предельная этажность – не устанавливается**  2. **Предельные размеры** земельного участка- **не устанавливается**  3**.** **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4. **Максимальный процент застройки**- не устанавливается  5.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей**- в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 5 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | **Действие градостроительных регламентов не распространяется**.  **Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется** определяется, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |
| 6 | Благоустройство  территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– не устанавливается;**  4. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | | |
| 7 | Не устанавливаются |  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 8 | Не устанавливаются |  |  |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

**Статья 51.  Зона складирования и захоронения отходов (С-3)**

**1. Цели выделения зоны** – для обеспечения правовых условий использования территорий, предназначенных для строительства, реконструкции и эксплуатации полигонов твердых бытовых отходов и отходов производственной деятельности.

**2. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| №  п/п | Наименование в  ида разрешенного  использования  земельных участков | Код\* вида разрешен  ного  использо  вания | Описание вида  разрешенного использования  земельных участков | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Специальная  деятельность\*\* | 12.2 | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 1. **Предельная площадь** земельного участка для размещения объекта настоящими правилами - **не устанавливается**;  **Площадь участка, отводимого под полигон ТБО определяется заданием на проектирование в соответствии** со строительными, санитарными нормами и правилами, техническими регламентами  2. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– не устанавливаются;**  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается**  4. Размещение объектов не выше IV класса опасности с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 320.1325800.2017 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил. |
| 2 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Предельная этажность – не устанавливается**  2. **Предельные размеры** земельного участка- **не устанавливается**  3**.** **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4. **Максимальный процент застройки**- не устанавливается  5.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей**- в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 3 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– не устанавливается;**  4. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 4 | Не устанавливаются |  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 5 |  |  | Проезды общего пользования |  |
| 6 |  |  | Объекты инженерно-технического обеспечения |  |

1. \* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.
2. \*\* В границах населенного пункта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации возможно только размещение, хранение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание твердых бытовых отходов.

**3. Ограничения использования земельных участков** и объектов капитального строительства указаны в статьях 25, 26, 53-55 настоящих Правил

**Статья 52.  Зона зеленых насаждений специального назначения (С-4)**

**1.  Цель выделения зоны** - для обеспечения правовых условий использования территорий зелёных насаждений, выполняющих защитную функцию, в том числе территорий санитарно-защитных зон производственных предприятий и объектов специального назначения, санитарных разрывов.

Степень озеленения территории санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) в соответствии с «Руководством по проектированию санитарно-защитных зон промышленных предприятий» должна быть не менее:

– 60 % ее площади — для объектов с размерами СЗЗ не более 100 м;

– 50 % ее площади — для объектов с размерами СЗЗ от 101 до 500 м.

- в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, на территории санитарно-защитных зон допускается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для обслуживания работников предприятия или для обеспечения деятельности производства.

**2. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| №  п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Коды\* видов разрешен  ного использования | Описание вида  разрешенного использования  земельных участков и  объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  | **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1**.Предельная этажность – не устанавливается**  2. **Предельные размеры** земельного участка- **не устанавливается**  3**.** **Минимальные отступы от границы земельного участка** в целях размещения зданий, строений, сооружений **– 3м;**  - в случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц-**5м;**  4. **Максимальный процент застройки**- не устанавливается  5.**Требуемое число машино-мест на приобъектных стоянках автомобилей**- в соответствии Нормативами градостроительного проектирования МО «Вольно-Донское сельское поселение» и статьей 22 Тома 2 настоящих Правил |
| 2 | Энергетика | 6.7 | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 1. **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящими Правилами не устанавливается**.  2. Для данных видов разрешенного использования зоны **С-3** предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяются проектно-сметной документацией, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, нормативно- правовыми актами государственной и региональной власти, строительными нормами и правилами и требованиями технических регламентов в области градостроительной деятельности.  3**. Размещение объектов** не выше **IV класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил.  4**.** На земельные участки **линейных объектов действие градостроительного регламента не распространяется** в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: |
| 3 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | **Действие градостроительных регламентов не распространяется**.  **Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется** определяется, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |
| 4 | Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 1. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  2. **Максимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**;  3. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка **– не устанавливается** |
| 5 | Запас | 12.3 | Отсутствие хозяйственной деятельности |
| 6 | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 1**.Этажность – не более 1 эт.**  2. **Минимальная площадь** земельного участка- **не устанавливается**  3**. Максимальная площадь земельного участка** для размещения объекта**- 0,5 га (**СП 42.13330.2016)**;**  4**.** **Минимальные расстояния объекта капитального строительства**  **-**от красной линии улиц - **5 м,**  5**. Размещение объектов** не выше **V класса опасности** с учетом санитарных разрывов от жилой и общественной застройки в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьей 17 Тома 2 настоящих Правил.  6. **Максимальный процент застройки**- **40%** |
| 7 | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 8 | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 9 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 10 | Не устанавливаются |  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 11 | Не устанавливаются |  |  |  |

\* Код вида разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

6.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 51 настоящих Правил.

**ГЛАВА 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 53. 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, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаемые на карте градостроительного зонирования настоящих Правил:

- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального, регионального и местного значения;

- 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;

- территорий объектов различных видов транспорта:

- полосы отвода железных дорог;

- придорожные полосы и полосы отвода автомобильных дорог;

- приаэродромная территория Морозовского военного 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 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.

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 42.13330.2016 ( 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 учетом 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 учете:

- 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, утвержденное 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 13

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование зон** | **Запрещается** | **Допускается** |
| 1 |  | 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 прибывание 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. Зона санитарной охраны 1 и 2 пояса источников 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 14

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 Госсанэпид-надзором;  -купание, туризм, стирка белья, водный спорт,  устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при соблюдении специального режима |
| **3 пояс ЗСО** | Отведение загрязненных сточных вод, не отвечающих гигиеническим требованиям | -добыча песка, гравия, дноуглубительные работы по согласованию с Госсанэпид-надзором;  - использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов  - 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»,

- Правила устройства электроустановок (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 42.13330.2016 «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. Ограничения использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства на территории зон полос**

**воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в полосах воздушных подходов аэродрома установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Воздушным кодексом Российской Федерации;

- Постановлением Правительства РФ от 11 марта 2010г. №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства РФ»

В соответствии с ними организации, заинтересованные в размещении объектов в районе аэродрома, должны согласовать их размещение со старшим авиационным начальником аэродрома.

Согласованию подлежит размещение:

а) объектов в границах полос воздушных подходов к аэродрому, а также вне

границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома;

б) объектов высотой 50 метров и более относительно уровня аэродрома в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома;

в) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и

электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств независимо от места их размещения;

г) взрывоопасных объектов независимо от места их размещения;

д) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 метров и более (с учетом возможной высоты выброса пламени) независимо от места их размещения;

е) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов независимо от места размещения этих предприятий и сооружений.

3. Размещение объектов вне районов аэродромов, если их истинная высота превышает 50 м, подлежит согласованию с командующим объединением ВВС и ПВО (командующим авиационным объединением, командиром авиационного соединения), который несет ответственность за организацию использования воздушного пространства в зоне единой системы организации воздушного движения, где планируется размещение этих объектов.

4. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении менее 30 км, а вне полос воздушных подходов - менее 15 км от контрольной точки аэродрома места выбросов пищевых отходов, строительство животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Требования к согласованию размещения объектов в районах аэродромов и на других территориях с учетом обеспечения безопасности полетов воздушных судов

Предприятия и организации, с которыми необходимо согласование, определяет штаб объединения военно-воздушных сил военного округа, в зоне ответственности которого предполагается строительство. Адрес штаба предоставляется заказчикам проектной документации или проектным организациям местными органами самоуправления.

Согласованию подлежит размещение:

1) всех объектов в границах полос воздушных подходов к аэродромам, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома;

2) объектов в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома, высота которых относительно уровня аэродрома 50 м и более;

независимо от места размещения:

3) объектов высотой от поверхности земли 50 м и более;

4) линий связи, электропередачи, а также других объектов радио- и электро-магнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств;

5) взрывоопасных объектов;

6) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов.

Размещение объектов, указанных в п.п. 3-6, независимо от места их размещения, кроме того, подлежит согласованию со штабом военного округа и штабом объединения ВВС, на территории и в зоне ответственности которых предполагается строительство.

Запрещается размещать на расстоянии ближе 15 км от контрольной точки аэродрома места выброса пищевых отходов, строительство звероводческих ферм, скотобоен и других объектов, отличающихся привлечением и массовым скоплением птиц.

Примечания:

1. Указанные согласования утрачивают силу, если в течение трех лет возведение соответствующих объектов не начато.

2. Контрольная точка аэродромов располагается вблизи геометрического центра аэродрома:

- при одной взлетно-посадочной полосе (ВПП) – в ее центре;

- при двух параллельных ВПП – в середине прямой, соединяющей их центры;

- при двух непараллельных ВПП – в точке пересечения перпендикуляров, восстановленных из центров ВПП.

3. В документах, представляемых на согласование размещения высотных сооружений, во всех случаях необходимо указывать координаты расположения проектируемых сооружений.

**Статья 54.Ограничения использования земель лесного фонда**

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 населенных 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 Обливского 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.

1.  Земли лесного фонда поселения местами совпадают с землями водного фонда - это территории водоохранных зон рек, ручье, 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 55. Ограничения использования земельных участков и  
объектов капитального строительства по условиям  
охраны объектов культурного наследия**

В соответствии со ст. 35, 36 Федерального закона от 26.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 73-ФЗ) и ст. 16 Областного закона от 22.10.22004 г. № 178-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В целях обеспечения сохранности (защиты и восстановления) объектов культурного наследия и памятников археологии от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках проектом предусматривается, в соответствии с Федеральным законом от 25.06.02 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» выделение охранных зон, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности при разработке проектов размещаемых объектов капитального строительства.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Вольно-Донского сельского поселения 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 20-39 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных проектом зон охраны памятников археологии Ростовской области.

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области, Государственное автономное учреждение культуры Ростовской области «Донское наследие» выполнило в 2020 году работы по определению границ территорий объектов археологического наследия федерального значения в Костино-Быстрянском поселении Морозовского района.

**Перечень объектов археологического наследия,**

**расположенных на территории Вольно-Донского сельского поселения**

**Морозовского района.**

Таблица 15

| № 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. | 93 | Курган "Вальковский I" | 1,5 км к С от х.Валькова | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 2. | 94 | Курганная группа "Карагач I" (5 курганов) | 3,5 км к ВСВ от х.Алексеева | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 3. | 95 | Курган "Медвежий II" | 4,3 км к Ю от х.Власова | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 4. | 96 | Курганная группа "Семеновский I" (5 курганов) | 3,2 км к СЗ от х.Семеновки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 5. | 97 | Курганная группа "Семеновский II" (3 кургана) | 2,6 км к СЗ от х.Семеновки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 6. | 98 | Курган "Сибирьки I" | 2,7 км к СВ от х.Сибирьки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 7. | 99 | Курганная группа "Сибирьки II" (3 кургана) | 2,5 км к СВ от х.Сибирьки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 8. | 100 | Курганная группа "Сибирьки III" (6 курганов) | 2,2 км к СВ от х.Сибирьки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 9. | 101 | Курганная группа "Солонцеватый I" (3 кургана) | 4,0 км к ССВ от х.Алексеева | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 10. | 102 | Курганная группа "Сухой I" (5 курганов) | 1,2 км к З от ст.Вольно-Донской | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 11. | 103 | Курган "Сухой II" | 1,5 км к З от ст.Вольно-Донской | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 12. | 104 | Курганная группа "Сухой III" (6 курганов) | 2,3 км к ЗЮЗ от ст.Вольно-Донской | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 13 | 105 | Курганная группа "Сухой IV" (3 кургана) | 1,7 км к СЗ от ст.Вольно-Донской | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 14 | 106 | Курганная группа "Сухой V" (7 курганов) | 2,1 км к СЗ от ст.Вольно-Донской | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 15 | 107 | Курган "Сухой VI" | 2,7 км к С от ст.Вольно-Донской | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 16 | 108 | Курганная группа "Безымянный I" (2 кургана) | 4,1 км к Ю от х.Сибирьки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 17 | 109 | Курганная группа "Голый I" (2 кургана) | 3,5 км к ЮВ от х.Вишневки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 18 | 110 | Курган "Голый II" | 1,0 км к СВ от х.Вишневки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 19 | 111 | Курганная группа "Соленый I" (3 кургана) | 2,7 км к ЮВ от х.Вишневки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 20 | 112 | Курган "Соленый II" | 2,3 км к ЮЮВ от х.Вишневки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |
| 21 | 132 | Поселение "Вишневка I" | 4,0 км к ЮВ от х.Вишневки | Постановление Главы Администрации РО от 21.02.1997г. №51 |

**ГЛАВА 4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ВОЛЬНО-ДОСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» МОРОЗОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Вольно-Донского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение 1);**

**Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории ст-ца. Вольно-Донская Вольно-Донского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);**

**Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Власов Вольно-Донского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);**

**Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Вальково Вольно-Донского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);**

**Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Алексеев Вольно-Донского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);**

**Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Семеновка Вольно-Донского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);**

**Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Сибирьки Вольно-Донского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1);**

**Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Вишневка Вольно-Донского сельского поселения. Масштаб 1: 10000 (Приложение 1).**

