**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ НОВОБЕССЕРГЕНЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

|  |
| --- |
| **"О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Новобессергеневское сельское поселение», утвержденные Решением собрания депутатов Новобессергеневского сельского поселения № 112 от 09.12.2011г."** |

# Принято Собранием депутатов «16» февраля 2017 года

В соответствии с предписанием о принятии исчерпывающих мер по исполнению поручения Правительства Российской Федерации от 03.04.2015 года №ДК-П9-2270, во исполнение Предписания Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области № 26/3884 от 19.10.2016г., о приведении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в соответствие с требованиями градостроительного законодательства, на основании части 4 статьи 12 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 10 Областного закона от 28.12.2005 № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», п.1 статьи 2 Устава муниципального образования «Новобессергеневское сельское поселение», Собрание депутатов Новобессергеневского сельского поселения

 **РЕШИЛО:**

1.Утвердить внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Новобессергеневское сельское поселение», утвержденные Решением собрания депутатов Новобессергеневского сельского поселения № 112 от 09.12.2011г. «Об утвержденииПравил землепользования и застройки муниципального образования «Новобессергеневское сельское поселение» согласно Приложения.

 2. Опубликовать настоящее постановление в информационном бюллетене Новобессергеневского сельского поселения и обеспечить размещение на официальном сайте Новобессергеневского сельского поселения в сети Интернет.

 3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

 4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

## Председатель Собрания депутатов-

**Глава Новобессергеневского**

**сельского поселения В. И. Логвинов**

с. Новобессергеневка

«16» февраля 2017года

 № 33

Приложение к решению

 Собрания депутатов Новобессергеневского

 сельского поселения № 33 от 16.02.2017г.

 "О внесении изменений в Правила

 землепользования и застройки муниципального

 образования «Новобессергеневское сельское

 поселение», утвержденные Решением собрания

 депутатов Новобессергеневского сельского

 поселения № 112 от 09.12.2011г."

[Глава . 1Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 3](#_Toc401583605)

[Статья 1. Общие положения. 3](#_Toc401583606)

[Статья 2. Полномочия Собраний депутатов Новобессергеневского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. 3](#_Toc401583607)

[Статья 3. Полномочия Администрации Новобессергеневского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. 3](#_Toc401583608)

[Статья 4. Комиссия  по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Новобессергеневского сельского поселения. 4](#_Toc401583609)

[Статья 5. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Новобессергеневского сельского поселения 4](#_Toc401583610)

[Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 4](#_Toc401583611)

[Глава 2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления. 5](#_Toc401583612)

[Статья 7. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний. 5](#_Toc401583613)

[Статья 8. Общие положения о пла нировке территории 5](#_Toc401583614)

[Статья 9. Подготовка проектов планировки территории 7](#_Toc401583615)

[Статья 10. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов 7](#_Toc401583616)

[Статья 11.   Подготовка градостроительных планов земельных участков. 8](#_Toc401583617)

[Глава 3. Положение о порядке градостроительного зонирования и применения градостроительных регламентов, об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 9](#_Toc401583618)

[Статья 12. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Новобессергеневское сельское поселение». 9](#_Toc401583619)

[Статья 13. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования «Новобессергеневского сельского поселения». 11](#_Toc401583620)

[Статья 14. Состав градостроительных регламентов 12](#_Toc401583621)

[Статья 15. Порядок применения градостроительных регламентов и изменения видов разрешённого использования физическими и юридическими лицами. 15](#_Toc401583622)

[Статья 16. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам. 16](#_Toc401583623)

[Статья 17. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков. 17](#_Toc401583624)

[Глава 4. Карта градостроительного зонирования. 17](#_Toc401583625)

[Статья 18. Состав и содержание карты градостроительного зонирования. 17](#_Toc401583626)

[Статья 19. Порядок ведения карты градостроительного зонирования. 17](#_Toc401583627)

[Глава 5. Градостроительные регламенты. 18](#_Toc401583628)

[Статья 20. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1). 18](#_Toc401583629)

[Статья 20.1. Градостроительный регламент зоны жилой застройки второго типа (Ж-2). 24](#_Toc401583630)

[Статья 21.Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД) 29](#_Toc401583631)

[Статья 22.   Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС). 32](#_Toc401583632)

[Статья 23. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК). 34](#_Toc401583633)

[Статья 24. Градостроительный регламент производственной зоны (ПЗ). 39](#_Toc401583634)

[Статья 25. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ). 39](#_Toc401583634)

[Статья 26.   Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ) 40](#_Toc401583635)

[Статья 27.   Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов, неудобий, городских лесов (Р-1) 42](#_Toc401583636)

[Статья 28.   Градостроительный регламент зоны парков (Р-2) 43](#_Toc401583637)

[Статья 29.   Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (С-1). 44](#_Toc401583638)

[Статья 30.   Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (С-2) 45](#_Toc401583639)

[Статья 31.   Градостроительный регламент зоны размещения отходов производства и потребления (С-3) 45](#_Toc401583640)

[Глава 6. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила. 46](#_Toc401583641)

[Статья 32. Порядок устройства ограждений земельных участков. 46](#_Toc401583642)

[Статья 33. Действие Правил по отношению к генеральному плану населенного пункта. 47](#_Toc401583643)

[Статья 34.   Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения 47](#_Toc401583644)

[Статья 35. Внесение изменений в Правила. 48](#_Toc401583645)

[Статья 36. Ответственность за нарушение Правил. 48](#_Toc401583646)

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

**Статья 1. Общие положения.**

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

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

**Статья 2. Полномочия Собраний депутатов Новобессергеневского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.**

К полномочиям Собрания депутатов Новобессергеневского сельского поселения (далее – Собрания) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

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

**Статья 3. Полномочия Администрации Новобессергеневского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.**

К полномочиям Администрации Новобессергеневского сельского поселения (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

2) утверждение документации по планировке территорий;

3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;

4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;

5) принятие решений о развитии застроенных территорий;

6) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

9) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Собрания.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается постановлением Администрации сельского поселения.

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

**Статья 5. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Новобессергеневского сельского поселения**

1. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Новобессергеневского сельского поселения (далее – Архитектурно-градостроительная Комиссия) является консультативным, постоянно действующим органом при Администрации.

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

3. Архитектурно-градостроительная Комиссия в своей деятельности руководствуется Положением, утверждаемым нормативным актом Администрации Новобессергеневского сельского поселения.

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

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

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

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

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

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

1. Порядок Проведения  публичных слушаний на территории муниципального образования «Новобессергеневское сельское поселение» регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании «Николаевское сельское поселение», иными нормативными актами.

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

3. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

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

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки:

- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории: проектов планировки; проектов межевания; градостроительных планов земельных участков.

2. Подготовка документации по планировки территории осуществляется на основании генерального плана сельского, настоящих Правил.

3. На основе материалов по обоснованию генерального плана всем кварталам застроенной территории населенного пункта присваиваются индивидуальные номера (экспликация). Все кварталы объединяются в подзону с однородной (с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками) сложившейся застройки. Для группы кварталов или каждого квартала отдельно подготавливаются проекты планировки. Для территории одного квартала может быть подготовлен только один проект планировки.

4. Всем проектируемым кварталам застройки присваиваются индивидуальные номера (экспликация). Все кварталы объединяются в подзону с однородной (с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками) сложившейся застройки. Для группы кварталов или каждого квартала отдельно подготавливаются проекты планировки. Для территории одного квартала может быть подготовлен только один проект планировки. Границы проекта планировки определяются постановлением Администрации поселения о подготовке проекта планировки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Подготовка документации по планировке территории  не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе: разделяют один земельный участок на несколько земельных участков; объединяют несколько земельных участков в один; изменяют общую границу нескольких земельных участков.

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

**Статья 9. Подготовка проектов планировки территории**

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

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

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

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

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

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

 1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;

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

 3) границы застроенных и незастроенных земельных участков;

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

 5) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; а также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

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

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

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

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

 а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
 б) границы застроенных и незастроенных земельных участков;

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

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

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

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

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

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

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

2. Подготовку проекта градостроительного плана осуществляет уполномоченный орган местного самоуправления на основе материалов, предоставленных заявителем. Порядок подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков определяется административным регламентом.

3. Форма градостроительного плана установлена Правительством Российской Федерации. В предусмотренных данной формой случаях орган местного самоуправления, уполномоченный на подготовку и утверждение градостроительного плана земельного участка, может включить в состав градостроительного плана дополнительную информацию о размещении объекта капитального строительства, предусматривающую: требования к конструктивным решениям зданий; требования к фасадам зданий и сооружений и ландшафтному решению земельных участков; указание на необходимость устройства ограждения земельного участка, занятого объектом капитального строительства, и требования к такому ограждению; необходимость профессиональной общественной оценки предпроектных (эскизных) проработок и части проектной документации зданий и сооружений на Архитектурно-градостроительной комиссии; требования к дополнительным параметрам объектов капитального строительства, обусловленные нормами действующего законодательства.

4. Требования о наличии горно-геологического обоснования строительства и требования к конструктивным решениям зданий, обусловленные ограничениями застройки, связанными с горно-геологической ситуацией, определяются на основе действующих нормативных актов, регулирующих вопросы добычи полезных ископаемых и ведения градостроительной деятельности на территориях, предоставленных для добычи полезных ископаемых, а также вопросов, связанных с обеспечением безопасности на территориях, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций техногенного характера на землях, используемых, либо использованных ранее для добычи полезных ископаемых.

5. Требования к фасадам зданий и сооружений и ландшафтному решению земельных участков предусматривают изготовление предпроектных (эскизных) проработок проектной документации и согласование её с уполномоченным органом Администрации. Состав предоставляемой документации и порядок её согласования устанавливается нормативным актом Администрации.

6. Требования к фасадам зданий и сооружений и ландшафтному решению земельных участков предъявляются к объектам капитального строительства, расположенным на наиболее важных для формирования архитектурно-художественного облика поселения магистралях и улицах и иных территориях населенных пунктов, в случае, если планируемое расположение на участке таких объектов капитального строительства оказывает влияние на зрительное восприятие застройки. Они могут включать в себя также требования к размещению объектов инженерной инфраструктуры в части минимизации их негативного визуального влияния на архитектурно-художественный облик здания.

7. Профессиональной оценке предпроектных (эскизных) проработок проектной документации зданий и сооружений на Архитектурно-градостроительной комиссии в обязательном порядке подлежат следующие виды разрешённого использования объектов капитального строительства: многоквартирные дома, гостиницы вместимостью более 50 мест, клубы, крытые розничные рынки, кинотеатры, культурно-досуговые центры, культовые объекты, офисы и банки площадью более 1000 квадратных метров, выставочные залы, дворцы и дома культуры, любые объекты капитального строительства, размещаемые в соответствии с градостроительными регламентами в зонах Р-2. В случае, если это предусмотрено градостроительным планом, рассмотрению в Архитектурно-градостроительной комиссии подлежат предпроектные (эскизные) проработки проектной документации по другим объектам капитального строительства, расположенным на наиболее важных в архитектурно-художественном отношении местах застройки.

8. В случае, если вид разрешённого использования, указанный в части 6 настоящей статьи, размещается в пределах здания, сооружения без изменения фасадов и внешнего облика здания (при проведении реконструкции объекта капитального строительства), обязательное рассмотрение такого вида разрешённого строительства в Архитектурно-градостроительной комиссии не требуется.

9. Устройство ограждения земельного участка подлежат согласованию в соответствии со статьёй 40 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

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

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

6) ПЗ Производственная зона. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами с размером санитарно-защитной зоны 50м и более.

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

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

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

10) Р-1 Зона природных ландшафтов, неудобий, городских лесов. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях городских лесов, природных ландшафтов и неудобий.

11) Р-2 Зона парков. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, прилегающих к паркам и не отнесённых к территориям общего пользования.

13) Р-4 Зона размещения объектов отдыха, физкультуры и спорта. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, занятых крупными спортивными сооружениями плоскостного типа, объектами, предназначенными для отдыха, туризма.

14) С-1 Зона зелёных насаждений специального назначения. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, используемых для организации зелёных насаждений защитного назначения, прилегающих к объектам производственного, коммунального назначения, объектам инженерной и транспортной инфраструктуры, а также питомников, предназначенных для выращивания декоративных пород деревьев.

15) С-2 Зона размещения объектов захоронения. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения кладбищ, крематориев.

16) С-3 Зона размещения отходов производства и потребления. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения отходов производства и потребления, и горных отвалов.

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

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

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

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

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

 1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;

 2) двухзначного собственного номера участка градостроительного зонирования, отделённого от цифрового обозначения населённого пункта косой чертой.

7. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

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

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

 1) зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации;

 2) санитарно-защитные зоны;

 3) санитарные разрывы от автозаправочных станций;

 4) санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередач;

 5) санитарные разрывы от магистральных газопроводов до элементов застройки;

 6) водоохранные зоны;

 7) 1-ый пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

 8) 2-ой пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

 9) 3-ий пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

 10) санитарные разрывы от железной дороги до жилой застройки;

 11) придорожная полоса автомобильной дороги федерального значения;

 12) зоны ограничения застройки от передающих радиотехнических объектов;

 13) зоны нахождения месторождений общераспространённых полезных ископаемых;

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

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

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

**Статья 14. Состав градостроительных регламентов**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. 2. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливаются для всей территории сельского поселения.
3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
4. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.
5. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:
1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3) ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
6. Виды разрешённого использования в составе градостроительного регламента приводятся в табличной форме.
7. Первый слева столбец таблицы представляет собой перечень видов разрешённого использования земельных участков.
8. Второй слева столбец представляет собой перечень состава разрешённого вида использования земельных участков, детализирующий вид использования, приведённый в левом столбце.
9. Третий слева столбец таблицы содержит перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства, располагаемых на земельных участках, описанных в первых двух столбцах. Каждый вид разрешённого использования объекта капитального строительства применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вид использования.
Четвёртый слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков. Каждый вид разрешённого использования земельного участка применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке второго столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования.
10. Пятый слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства. Каждый вид разрешённого использования объектов капитального строительства применяется только с тем видом разрешённого использования объекта капитального строительства, который указан в ячейке третьего столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования объекта капитального строительства.
11. Виды разрешённого использования применяются с учётом положений статьи 40 настоящих Правил. Любой вид разрешённого использования объектов капитального строительства может быть использован на одном земельном участке неограниченное число раз.
12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.
13. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству среды населенных пунктов (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).
14. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.
15. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

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

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

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

 5) Высота ограждения - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать процентов. Если действующим законодательством устанавливаются иные значения высоты ограждения земельного участка, отличные от указанных в градостроительном регламенте, применяются значения, установленные действующим законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесённого к соответствующим основным или условно разрешённым.

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

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

 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 5 настоящих Правил;

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

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

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

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

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

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

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

 1) выполнения требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

 2) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с порядком, предусмотренным нормативными правовыми актами Администрации.

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

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и(или) предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
2. Все изменения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.
3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 5 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

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

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

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

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

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

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.
3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Глава 4. Карта градостроительного зонирования.**

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

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

2. Карты градостроительного зонирования состоят:

 а) Карта зон с особыми условиями использования территории

 б) Карта границ территориальных зон

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

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

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

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

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется Комиссией.

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

**Глава 5. Градостроительные регламенты.**

 **Статья 20. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1).**
 Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 2.1. | Для индивидуального жилищного строительства  | Индивидуальные жилые дома | Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, строения для мелких домашних животных и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, гостевые дома. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | Строения для содержания домашних животных, птицы и КРС до 5 голов |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта  |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Объекты мелкого бытового ремонта;Мастерские по ремонту бытовой техники | Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря. |
| Парикмахерские | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| 3.8. | Общественное управление  | Административные здания для размещения органов управления | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров. |
| 4.4 | Магазины | Объекты розничной торговли | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Пожарные депо. |
| 3.2 | Социальное обслуживание  | Объекты для предоставления социальных услуг |
| 5.1 | Спорт | Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при производстве изделий народного творчества |
| 3.6.  | Культурное развитие  | Клубы |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование условного разрешенного вида использования земельных участков | Наименование условного разрешенного вида использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 2.1. | Малоэтажная жилая застройка  | Индивидуальные жилые дома;Хозяйственные постройки;Строения для содержания домашних животных, птицы и КРС до 50 голов | Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, строения для мелких домашних животных и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, гостевые дома. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 4.6 | Общественное питание | Объекты общественного питания  | Хозяйственные постройки. |
| 4.3 | Рынки | Крытые розничные рынки. | Объекты розничной торговли.Объекты общественного питания.Хозяйственные постройки.Гаражи служебного автотранспорта.Сооружения для погрузки и разгрузки автотранспорта (рампы) |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | АвтомойкиМастерские по ремонту автомобилей | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Бани, сауны, фитнес-центры |
| Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| Химчистки, прачечные;Приёмные пункты химчисток и прачечных |
| 2.7. | Обслуживание жилой застройки  | Объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы  |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Мотели, туристические базы, базы отдыха вместимостью не более 50 мест;Отдельно стоящие здания для проживания отдыхающих;Административные и административно-бытовые корпуса туристических баз, мотелей, баз отдыха | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Дошкольные образовательные учреждения;Общеобразовательные школы;Учреждения начального, среднего, высшего  профессионального образования | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса |
|  | Среднее и высшее профессиональное образование |
| Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветеринарные лечебницы |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Больничные учреждения (за исключением инфекционных, психиатрических и туберкулёзных больниц и лепрозориев).Диспансеры.Амбулаторно-поликлинические учреждения.Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.Учреждения охраны материнства и детства.Учреждения здравоохранения особого типа (кроме паталого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы).Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных  и дезинфекционных центров (станций).Аптечные учреждения.Медицинские кабинеты. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги.  |
| 3.6. | Культурное развитие  | Кинотеатры | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта. |
| Культурно-досуговые центры  |
| 3.7. | Религиозное использование  | Культовые объекты  | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки.Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.Здания для проживания и трудовой деятельности монашествующих. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов.  |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Отделения банков.Офисы.  | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта. |
| 4.1 | Деловое управление |
| 9.1. | Охрана природных территорий  | Парковые павильоны.Культурно-досуговые центры |  |

На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-1 выделены следующие подзоны в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Подзона «А» включает в себя следующие участки:

В с. Петрушино, Ж-1/1,Ж-1/2,Ж-1/3,Ж-1/4,Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10,Ж-1/11, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14, Ж-1/15, Ж-1/16, Ж-1/17, Ж-1/18, Ж-1/19, Ж-1/20, Ж-1/21, , Ж-1/22, Ж-1/23, Ж-1/24, Ж-1/25, Ж-1/26, Ж-1/27, Ж-1/28, Ж-1/29, Ж-1/30, Ж-1/31, Ж-1/32.

В с. Новобессергеневка, Ж-1/15,Ж-1/16,Ж-1/17,Ж-1/18,Ж-1/19, Ж-1/20, Ж-1/21, Ж-1/22, Ж-1/23, Ж-1/24,Ж-1/25, Ж-1/26, Ж-1/27, Ж-1/28, Ж-1/29, Ж-1/30, Ж-1/31, Ж-1/32, Ж-1/33, Ж-1/34; Ж-1/35; Ж-1/36; Ж-1/37; Ж-1/38; Ж-1/39; Ж-1/40; Ж-1/41; Ж-1/42; Ж-1/43; Ж-1/44; Ж-1/45; Ж-1/46; Ж-1/47; Ж-1/48; Ж-1/49; Ж-1/50; Ж-1/51; Ж-1/52; Ж-1/53; Ж-1/54; Ж-1/55; Ж-1/56; Ж-1/57.

В п. Комаровка, Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10

В п. Дмитриадовка, Ж-1/16, Ж-1/17, Ж-1/18, Ж-1/19, Ж-1/20, Ж-1/21, Ж-1/22, Ж-1/23, Ж-1/24, Ж-1/25, Ж-1/26.

В п. Новозолотовка, Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10.

В с. Александрова Коса, Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14, Ж-1/15, Ж-1/16, Ж-1/17.

В х. Дарагановка, Ж-1/21, Ж-1/22, Ж-1/23, Ж-1/25, Ж-1/26, Ж-1/27, Ж-1/28, Ж-1/29, Ж-1/31, Ж-1/32, Ж-1/33, Ж-1/34, Ж-1/36, Ж-1/37, Ж-1/38, Ж-1/39.

В х. Герасимовка, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7.

В с. Никольское, Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/8

В х. Софиевка, Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4.

В х. Седых, Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8.

Для подзоны «А» установлены следующие размеры существующих земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная площадь земельного участка 2500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);

минимальная площадь земельного участка 300 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);

максимальная (минимальная) площадь земельных участков для других видов разрешенного использования: «не нормируется»;

минимальные размеры земельных участков: ширина-12м, длина-25м;

максимальные размеры земельных участков – «не нормируются»;

 максимальное количество этажей: 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 14м;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50 процентов;

Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м.

Подзона «Б» включает в себя следующие участки:

В с. Новобессергеневка, Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10, Ж-1/11, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14; Ж-1/58; Ж-1/59; Ж-1/60; Ж-1/61; Ж-1/62;Ж-1/63; Ж-1/64; Ж-1/65; Ж-1/66; Ж-1/67; Ж-1/68; Ж-1/69; Ж-1/70; Ж-1/71; Ж-1/72; Ж-1/73; Ж-1/74; Ж-1/75; Ж-1/76; Ж-1/77; Ж-1/78; Ж-1/79; Ж-1/80; Ж-1/81; Ж-1/82, Ж-1/83; Ж-1/84; Ж-1/85; Ж-1/86; Ж-1/87;Ж-1/88; Ж-1/89; Ж-1/90; Ж-1/91; Ж-1/92.

В п. Дмитриадовка, Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10, Ж-1/11, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14, Ж-1/15, Ж-1/27.

В с. Александрова Коса, Ж-1/11, Ж-1/18.

В х. Дарагановка, Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7, Ж-1/8, Ж-1/9, Ж-1/10, Ж-1/11, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14, Ж-1/15, Ж-1/16, Ж-1/17, Ж-1/18, Ж-1/19, Ж-1/20, Ж-1/24, Ж-1/30, Ж-1/35, Ж-1/40, Ж-1/41, Ж-1/42.

В х. Герасимовка , Ж-1/1.

В с. Никольское, Ж-1/7, Ж-1/9, Ж1/10.

Для подзоны «Б» установлены следующие размеры проектируемых земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная площадь земельного участка 2000 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);

минимальная площадь земельного участка 300 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);

максимальная (минимальная) площадь земельных участков для других видов разрешенного использования: «не нормируется»;

минимальные размеры земельных участков: ширина-12м, длина-25м;

максимальные размеры земельных участков – «не нормируются»;

 максимальное количество этажей: 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 14м;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50 процентов;

Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м.

**Статья 20.1. Градостроительный регламент зоны жилой застройки второго типа (Ж-2).**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 2.1. | Для индивидуального жилищного строительства  | Индивидуальные жилые дома;Хозяйственные постройки; | Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, строения для мелких домашних животных и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, гостевые дома. |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Блокированные жилых домов с приусадебными участками |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта  |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка(высотная застройка) | Многоквартирные жилые дома | Объекты инженерного обеспечения; |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Объекты мелкого бытового ремонта;Мастерские по ремонту бытовой техники  | Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря. |
| Парикмахерские | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| 3.8. | Общественное управление  | Административные здания для размещения органов управления | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка; объекты гражданской обороны;пожарные депо. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты для предоставления социальных услуг |
| 5.1 | Спорт | Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны |
| 3.6 | Культурное развитие | Народные музеи с производством изделий народного творчества |
| Клубы | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при производстве изделий народного творчества |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспортасооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной и транспортной инфраструктуры |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование условного разрешенного вида использования земельных участков | Наименование условного разрешенного вида использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 4.6 | Общественное питание | Объекты общественного питания  | Хозяйственные постройки. |
| 4.3 | Рынки | Крытые розничные рынки. | Объекты розничной торговли.Объекты общественного питания.Хозяйственные постройки.Гаражи служебного автотранспорта.Сооружения для погрузки и разгрузки автотранспорта (рампы) |
| 4.4 | Магазины | Объекты розничной торговли | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | АвтомойкиМастерские по ремонту автомобилей |
|  |  | Бани, сауны, фитнес-центры |
| Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Химчистки, прачечныеПриёмные пункты химчисток и прачечных | Хозяйственные постройки. |
| 2.7. | Обслуживание жилой застройки  | Объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание  | Гостиницы  | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые. |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Мотели, туристические базы, базы отдыха вместимостью не более 50 мест. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Дошкольные образовательные учреждения. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса |
| Общеобразовательные школы. |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Учреждения начального, среднего, высшего  профессионального образования |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветеринарные лечебницы |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Больничные учреждения (за исключением инфекционных, психиатрических и туберкулёзных больниц и лепрозориев).Диспансеры.Амбулаторно-поликлинические учреждения.Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.Учреждения охраны материнства и детства.Учреждения здравоохранения особого типа (кроме паталого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы).Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных  и дезинфекционных центров (станций).Аптечные учреждения.Медицинские кабинеты. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги.  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.6 | Культурное развитие | Кинотеатры | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта. |
| Культурно-досуговые центры  |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Культовые объекты  | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки.Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.Здания для проживания и трудовой деятельности монашествующих. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов.  |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Отделения банков.Офисы.  | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта. |
| 4.1 | Деловое управление |
| 9.1. | Охрана природных территорий  | Парковые павильоны |  |

1. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-2 выделены следующие подзоны в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Подзона «А» включает в себя следующие участки:

В с. Новобессергеневка , Ж-2/1,Ж-2/2.

Для подзоны «А» установлены следующие размеры существующих земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная площадь земельного участка (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки) – «не нормируется»;

минимальная площадь земельного участка 300 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);

максимальная (минимальная) площадь земельных участков для других видов разрешенного использования: «не нормируется»;

минимальные размеры земельных участков: ширина-12м, длина-25м;

максимальные размеры земельных участков – «не нормируются»;

 максимальное количество этажей: 4;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 18м;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60 процентов.

Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м.

**Статья 21.Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 4.4 | Магазины | Объекты розничной торговли | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| 4.6 | Общественное питание | Объекты общественного питания  |
| 3.3. | Бытовое обслуживание | Объекты мелкого бытового ремонта |
| Приёмные пункты химчисток и прачечных |
| Фотоателье, фотолаборатории |
| Бани, сауны, фитнес-центры | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| Парикмахерские | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| Объекты по предоставлению услуг по прокату техники |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы  | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны. |
|  |  | Дошкольные образовательные учреждения.Общеобразовательные школы.Учреждения начального, среднего, высшего  профессионального образования | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы  | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Амбулаторно-поликлинические учреждения.Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.Учреждения охраны материнства и детства.Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных  и дезинфекционных центров (станций).Аптечные учреждения.Медицинские кабинеты. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги.  |
| 3.8 | Общественное управление | Административные здания для размещения органов управления | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.  |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты для предоставления социальных услуг |
| 5.1 | Спорт | Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны |
| Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества |
| 3.6 | Культурное развитие | Кинотеатры |
| Культурно-досуговые центры Дворцы и дома культуры |
| Клубы |
| Библиотеки |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Офисы и банки |
| 4.1 | Деловое управление |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи |
| 2.7 | Обслуживание застройки жилой | Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Железнодорожный вокзал и автостанции | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта. |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование условного разрешенного вида использования земельных участков | Наименование условного разрешенного вида использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Химчистки, прачечные | Хозяйственные постройки |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Культовые объекты  | Хозяйственные постройки.Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов. |
| 4.3 | Рынки | Розничные рынки | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта  | Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря. |

1. Для зоны ОД установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

 Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируется ».

предельная высота зданий, строений, сооружений – 25м;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м.

Предельное количество этажей - «не нормируется».

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

Здание, строение, сооружение должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил.

**Статья 22.   Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Дошкольные образовательные учреждения.Общеобразовательные школы.Учреждения начального, среднего, высшего  профессионального образования | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпусаКультовые объекты |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| 5.1 | Спорт |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Лечебно-профилактические учрежденияУчреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.Аптечные учреждения.Медицинские кабинеты. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги. Культовые объекты |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты для предоставления социальных услуг |
| 3.6. | Культурное развитие  | Культурные центры Дворцы и дома культуры |
| КлубыБиблиотеки |  |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Культовые объекты | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки.Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов. |
| 3.2. | Социальное обслуживание  | Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи |  |

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются »;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м;

Предельное количество этажей - «не нормируются»;

Предельная высота зданий, строений, сооружений – « не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется»;

Здание, строение, сооружение должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил.

**Статья 23. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК).**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100м. | Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, пожарные депо, гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта. |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.7.1 | Атомная энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность |
| 3.8. | Общественное управление  | Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе |
| Объекты для размещения органов управления |
| 6.9 | Склады | Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров с организацией оптовой и розничной торговли с размером санитарно-защитной зоны не более 100м. |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг  в области дорожной деятельности и транспортаАвтозаправочные станции |
| АвтомойкиРемонтные мастерскиеМастерские по ремонту автомобилейАвтосалоныСтанции технического обслуживания автомобилей | Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей. |
| 4.3 | Рынки | Розничные рынкиОптовые рынки |  |
| Объекты розничной торговлиОбъекты оптовой торговлиАвтосалоны | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание | Объекты общественного питания  |
| Столовые при производственных и коммунальных предприятиях |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Объекты бытового ремонта.Ремонтные мастерские |
| Химчистки, прачечные |
| Фотоателье, фотолаборатории |  |
| Объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей , ремонтные мастерские.  |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Объекты научных и научно-исследовательских организаций с производственной базой с размером санитарно-защитной зоны не более 100м. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.Медпункты на предприятияхПрофилакторииАптечные учреждения | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта. |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветеринарные лечебницы |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи |
| 3.6. | Культурное развитие  | Выставочные залы | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Кинотеатры |
| Культурно-досуговые центры |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.Пожарные депо. |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Отделения банков.Офисы. | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной и транспортной инфраструктуры |
| 4.1 | Деловое управление |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта,сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения.  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование условного разрешенного вида использования земельных участков | Наименование условного разрешенного вида использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Культовые объекты | Хозяйственные постройки.Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 50 м.. |

1. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируется ».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - « не нормируется ».

Предельное количество этажей - «не нормируется».

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил.

**Статья 24.   Градостроительный регламент производственной зоны (ПЗ).**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более | Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, пожарные депо, гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта. |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.7.1 | Атомная энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность |
| 6.9 | Склады | Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров, в том числе с организацией оптовой и розничной торговли с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг  в области дорожной деятельности и транспортаАвтозаправочные станции |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| АвтомойкиРемонтные мастерскиеМастерские по ремонту автомобилейСтанции технического обслуживания автомобилей | Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей. |
| 4.4 | Магазины | Объекты оптовой торговли  | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| 4.6 | Общественное питание | Столовые при производственных и коммунальных предприятиях |
| 3.3. | Бытовое обслуживание  | Объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей , ремонтные мастерские.  |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Объекты научных и научно-исследовательских организаций с производственной базой с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.Пожарные депо. |
| 4.1 | Деловое управление | Офисы.  |

1. Условно разрешённые виды  использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПЗ не установлены.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются ».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м.

Предельное количество этажей - «не нормируются».

Предельная высота зданий, строений, сооружений- «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил.

**Статья 25. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ).**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерной инфраструктуры  | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Железнодорожные вокзалы.Павильоны для обслуживания пассажиров.Административно-бытовые корпуса железнодорожных станций | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки.Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией железнодорожных и автобусных вокзалов |
| Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железнодорожного транспортаСклады | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки |
| 6.9 | Склады |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего (внегородского) автомобильного транспортаАвтозаправочные станции |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| Автобусные вокзалы.Павильоны для обслуживания пассажиров.Административно-бытовые корпуса автобусных вокзалов.Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 50.Объекты розничной торговли с торговой площадью не более 100 кв.м. |
| 4.3 | Рынки |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТ не устанавливаются.
 3. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются ».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м;

Предельное количество этажей - «не нормируются».

Предельная высота зданий, строений, сооружений – «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил.

**Статья 26.   Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 1.15 | Хранение и переработкасельскохозяйственнойпродукции | Здания, строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, фермы, молочно-товарные фермы, полевые станы, машинно-тракторные станции | Хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  |
| 1.18 | Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Индивидуальные жилые дома крестьянских фермерских хозяйств | Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках летние кухни, гостевые дома. |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Общежития |  |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка(высотная застройка) |

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

 3. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются »;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м;

Предельное количество этажей - «не нормируются»;

Предельная высота зданий, строений, сооружений - « не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 38 настоящих Правил.

**Статья 27.   Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов, неудобий, городских лесов (Р-1)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Кемпинги, палаточные туристско-оздоровительные лагеря | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров. |
| 5.3 | Охота и рыбалка | Дома рыболовов и охотников (охотничьи дома) |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станцииОбъекты придорожного сервиса в придорожных полосах автомобильных дорог | Хозяйственные постройки |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерной инфраструктуры  | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты для размещения служб наблюдения, спасения, медицинской помощи. |  |

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются »;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 1м;

Предельное количество этажей - «не нормируются»;

Предельная высота зданий, строений, сооружений - « не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил.

**Статья 28.   Градостроительный регламент зоны парков (Р-2)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 3.6 | Культурное развитие | Кинотеатры | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Культурно-досуговые центрыКонцертные залы |
| Выставочные залы |
| Клубы |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Культовые объекты |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптечные учреждения.Пункты оказания первой медицинской помощи |
| 5.1 | Спорт | Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны |
| 4.6 | Общественное питание | Парковые павильоны.Объекты общественного питания вместимостью не более 50 местЛетние (открытые) кинотеатры и эстрады.Аквапарки.Развлекательные павильоныЗдания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.).Танцевальные залы.Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка. |  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 4.8 | Развлечения |
|  |  |

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

Для зоны Р-2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

предельная высота зданий, строений, сооружений- 10 метров;

максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

минимальный процент озеленения – 25 процентов (для всех видов объектов капитального строительства без учёта территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов);

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются ».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее1м;

Предельное количество этажей - «не нормируется».

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется»
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил.

**Статья 29.   Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (С-1).**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |  Автозаправочные станции  | Хозяйственные постройки |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерной инфраструктуры  | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| 9.1 | Охрана природных территорий | Здания и сооружения питомников декоративного озеленения |  |

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

3. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются ».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее1м;

Предельное количество этажей - «не нормируются».

Предельная высота зданий, строений, сооружений- « не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

4.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил.

В кварталах С 1/21 и С 1/22- запрещено любое строительство.

**Статья 30.   Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (С-2)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Бюро похоронного обслуживания.Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий.Дома траурных обрядов.Дома поминальных обедов.Склепы.Аптечные учреждения.Культовые объекты.Магазины по продаже ритуальных принадлежностей.  | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта. |
| 3.7 | Религиозное использование |

1. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-2 не устанавливаются.
2. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются ».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее1м.

Предельное количество этажей - «не нормируется».

Предельная высота зданий, строений, сооружений – «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил.

**Статья 31.   Градостроительный регламент зоны размещения отходов производства и потребления (С-3)**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков | Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства | Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
| 12.2 | Специальная деятельность | Здания и сооружения, технологически связанные с процессом переработки, уничтожения, утилизации и захоронения твёрдых отходов производства и потребленияМусороперерабатывающие предприятия | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта.Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства. |

1. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-3 не устанавливаются.
2. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - « не нормируются ».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее1м.

Предельное количество этажей - «не нормируется».

Предельная высота зданий, строений, сооружений – «не нормируется»;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – «не нормируется».

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 38 настоящих Правил.

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

**Статья 32. Порядок устройства ограждений земельных участков.**

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

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

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Архитектурно-градостроительной комиссией в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:
 1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

 2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

 3) графическое изображение цветового решения ограждения;

 4) отдельные конструктивны узлы, элементы.

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

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

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

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

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:
 1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

 2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

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

**Статья 33. Действие Правил по отношению к генеральному плану населенного пункта.**

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

**Статья 34.   Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Новобессергеневского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.
2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.
3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.
4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями уполномоченного органа в области градостроительной деятельности, выданными до утверждения настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 декабря 2010г. получены положительные заключения в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 11 настоящих Правил;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 12 настоящих Правил;

3) имеют параметры не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

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

**Статья 35. Внесение изменений в Правила.**

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

**Статья 36. Ответственность за нарушение Правил.**

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