РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

РОДИОНОВО-НЕСВЕТАЙСКИЙ РАЙОН

Собрание депутатов

Волошинского сельского поселения

третьего созыва

РЕШЕНИЕ № 49

**«23» июля 2014 года х.Волошино**

**Об утверждении Правил землепользования**

**и застройки Волошинского сельского**

**поселения Родионово-Несветайского района**

**Ростовской области**

В целях создания условий для устойчивого развития Волошинского сельского поселения, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Волошинского сельского поселения, учитывая протоколы публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний по проекту генерального плана, Собрание депутатов Волошинского сельского поселения

**РЕШАЕТ**:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Волошинского сельского поселения Родионово-Несветайского района Ростовской области (далее – Правила);

2. Разместить Правила на официальном сайте Администрации Волошинского сельского поселения в сети Интернет;

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) и вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава

Волошинского сельского поселения Л.О. Гужва

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»** | | |
| *Адрес регистрации: 394000, г.Воронеж, ул.Ушинского, 4а*  *Почтовый адрес394000, г.Воронеж, ул.303 Стрелковой Дивизии, 2а*  *Тел/Факс: (4732) 46-51-90*  *e-mail:* mail@geozemstroy.vrn.ru | *Logo&BlancGeozs* | *ИНН 3666095794,*  *р/с 40702810213400107654,*  *в Центрально-Черноземном банке СБ РФ,*  *к/с 30101810600000000681,*  *БИК 042007681,*  *КПП 366601001* |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВОЛОШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РОДИОНОВО-НЕСВЕТАЙСКОГО РАЙОНА**

**РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Директор: Прилепин В.А.**

**Рук.проекта: Кондратьева О.**

**Разработчики: Шевцова Е.**

**Сотникова Е.**

**Воронеж 2011**

Содержание

[РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВОЛОШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ 4](#_Toc311197674)

[В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 4](#_Toc311197675)

[*1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Волошинского сельского поселения* 4](#_Toc311197676)

[Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Волошинского сельского поселения 4](#_Toc311197677)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Волошинского сельского поселения и их определения 4](#_Toc311197678)

[Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки 7](#_Toc311197679)

[Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки 8](#_Toc311197680)

[Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения 8](#_Toc311197681)

[Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 11](#_Toc311197682)

[Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам 12](#_Toc311197683)

[Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 12](#_Toc311197684)

[Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства 13](#_Toc311197685)

[*2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ* 13](#_Toc311197686)

[Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 13](#_Toc311197687)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 14](#_Toc311197688)

[Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства 15](#_Toc311197689)

[*3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ* 16](#_Toc311197690)

[*ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ* 16](#_Toc311197691)

[Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 16](#_Toc311197692)

[*4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ* 17](#_Toc311197693)

[Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 17](#_Toc311197694)

[*5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ* 18](#_Toc311197695)

[*В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ* 18](#_Toc311197696)

[Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки Волошинского сельского поселения 18](#_Toc311197697)

[*6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ* 20](#_Toc311197698)

[Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Волошинского сельского поселения 20](#_Toc311197699)

[**РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ (СХЕМЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** 21](#_Toc311197700)

[Статья 17. Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования. 21](#_Toc311197701)

[**РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** 22](#_Toc311197702)

[Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон 22](#_Toc311197703)

[Статья 19. Жилые зоны 23](#_Toc311197704)

[Статья 20. Общественно-деловые зоны 28](#_Toc311197706)

[Статья 21. Производственные зоны 39](#_Toc311197710)

[Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры 42](#_Toc311197712)

[Статья 23. Зоны рекреационного назначения 47](#_Toc311197714)

[Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования: 49](#_Toc311197716)

[Статья 25. Зоны специального назначения. 50](#_Toc311197718)

[Статья 26. Зоны водных объектов общего пользования 53](#_Toc311197725)

[Статья 27. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах 54](#_Toc311197730)

# РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВОЛОШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ

# В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## *1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Волошинского сельского поселения*

### Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Волошинского сельского поселения

1. Правила землепользования и застройки Волошинского сельского поселения (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ростовской области, Родионово-Несветайского муниципального района, Волошинского сельского поселения, генеральным планом Волошинского сельского поселения и устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Правила вводят в Волошинском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента для:

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

-создания условий для планировки территорий муниципального образования;

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

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

3. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

- иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Родионово-Несветайского муниципального района и Волошинского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Волошинского сельского поселения.

### 

### Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Волошинского сельского поселения и их определения

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, прудов и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**генеральный план** поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**документация по планировке территории** - документация, подготовленная в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**жилой дом блокированный** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

**жилой дом индивидуальный** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**жилой дом многоквартирный** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**жилой район** - структурный элемент селитебной территории населенного пункта;

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

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения;

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

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

**линии застройки** - условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

**микрорайон (квартал)** - структурный элемент жилой застройки;

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

**обязательные нормативные требования** - положения, применение которых обязательно в соответствии с системой нормативных документов в строительстве;

**озелененные территории** - часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар;

**отступ застройки** - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

**парковка** - открытые площадки, предназначенные для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**санитарно-защитные зоны** - специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

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

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары;

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**улица** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**функциональное зонирование территории** - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

### Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

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

1) утверждение правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Администрации Волошинского сельского поселения (далее - администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий, в том числе утверждение градостроительных планов земельных участков;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

8) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления поселения.

### Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Волошинского сельского поселения (далее по тексту – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при Администрации поселения в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения, осуществляющим свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению «О комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Волошинского сельского поселения», утвержденного постановлением Главы Волошинского сельского поселения.

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

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) рассмотрение заявок на предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

5) подготовка рекомендаций для принятия Главой Администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила, утверждения изменений в Правила.

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

3. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления Волошинского сельского поселения, депутаты Собрания депутатов поселения Волошинского сельского поселения, представители территориальных органов местного самоуправления поселения; представители общественных организаций, расположенных на территории поселения; представители организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Ростовской области, органов местного самоуправления Родионово-Несветайского района, иных органов и организаций.

4. Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждается Главой Администрации поселения.

### Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения

1. Настоящими Правилами на территории Волошинского сельского поселения устанавливаются следующие территориальные зоны:

1.1. Жилые зоны, в том числе подзоны:

- Зона индивидуальной усадебной жилой застройки – Ж1.

1.2. Общественно-деловые зоны, в том числе подзоны:

- Зона многофункциональной общественно-деловой застройки – О1;

- Зона размещения общеобразовательных учреждений – О2;

- Зона размещения объектов здравоохранения – О3;

- Зона размещения объектов культуры и искусства – О4;

- Зона размещения объектов физкультуры и спорта – О5;

- Зона размещения культовых объектов – О6;

- Зона размещения объектов торговли – О7.

1.3. Производственные зоны, в том числе подзоны:

- Зона размещения предприятий 4 класса санитарной классификации – П1;

- Зона размещения предприятий 5 класса санитарной классификации – П2.

1.4. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры, в том числе подзоны:

- Зона внешней транспортной инфраструктуры – ИТ1;

- Зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктов –ИТ2.

1.5. Зоны рекреационного назначения:

- Зона общественных рекреационных территорий – Р1;

- Зона общественных пляжей– Р2.

1.6. Зоны сельскохозяйственного использования:

– Зона сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов- Сх1;

– Зона сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения – Сх2.

1.7. Зоны специального назначения, в том числе подзоны:

- Зона кладбищ – Сн1;

- Зона сбора отходов потребления – Сн2;

- Зона территории скотомогильников – Сн3;

- Зона очистных сооружений – Сн4.

1.8. Зона водных объектов общего пользования, в том числе подзоны;

- Зона водных объектов общего пользования водотоков и замкнутых водоемов-В1.

2. Территориальные зоны подразделяются на подзоны, в зависимости от параметров разрешенного использования и специфики объектов капитального строительства и земельных участков.

3. Границы территориальных зон установлены по красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, границам земельных участков, границам населенных пунктов, границам поселения, естественным границам природных объектов, иным границам.

4. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

5. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Родионово-Несветайского муниципального района зон планируемого размещения объектов капитального строительства районного значения и утвержденных в составе схемы территориального Ростовской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

4) видов территориальных зон;

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

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

7. На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах выявленных объектов культурного наследия (памятников и ансамблей); в границах территорий общего пользования; занятые линейными объектами; предоставленные для добычи полезных ископаемых действие градостроительного регламента не распространяется.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного

самоуправления муниципального района или поселения, в соответствии с федеральными законами.

Решения о режиме содержания территорий объектов культурного наследия, параметрах их реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, а именно: по объектам культурного наследия федерального значения - уполномоченным федеральным органом, по объектам регионального значения - уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области.

8. Для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

9. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В том числе:

а) градостроительный регламенты на территориях достопримечательных мест (характер использования достопримечательного места) устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области в сфере охраны объектов культурного наследия;

б) градостроительные регламенты на территориях зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом зон охраны объектов культурного наследия;

в) градостроительный регламент в границах водоохранных зон устанавливается в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области;

г) градостроительный регламент в границах санитарно-защитных зон устанавливается в соответствии с утвержденным проектом таких зон.

д) градостроительные регламенты в границах зон охраняемых объектов устанавливаются на основании предложений уполномоченных федеральных органов об установлении особых условий использования территории зоны охраняемых объектов;

е) градостроительный регламент в границах земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливается в соответствии с утвержденным проектом округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

10. Изменение установленного уполномоченными органами градостроительного регламента (режима использования) территорий на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим регламент уполномоченным органом, путем внесения изменения в правовой акт, в соответствии с действующим законодательством. В настоящие Правила в таких случаях вносятся соответствующие изменения.

11. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий, наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов генерального плана поселения, иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.

12. Изменение установленных уполномоченными органами границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие границы уполномоченным органом. В настоящих Правилах отображаются внесенные изменения.

### Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории Волошинского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, может осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства только с соблюдением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных предельных размеров земельных участков и предельных параметров объектов капитального строительства; соблюдением ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующей территориальной зоне при соблюдении требований технических регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, стандартов и нормативов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения вышеназванных требований не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующей территориальной зоне, при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместные с ними. В случае если основной или условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не установлены, вспомогательный не считается разрешенным.

### Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

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

### Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

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

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

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

- расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

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

### Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Волошинского сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Ростовской области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами Волошинского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 10).

## *2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ*

### Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с документацией по планировке территории, допускается только при условии внесения изменений в соответствующую документацию по планировке территории в порядке, установленном статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными правовыми актами Волошинского сельского поселения.

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в Комиссию. Комиссия, в порядке, установленном правовым актом Администрации поселения, осуществляет подготовку градостроительного заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В 5-дневный срок после осуществления процедуры изменения разрешенного использования, правообладатель обязан представить в Комиссию копии документов, подтверждающих изменения разрешенного использования для внесения соответствующих изменений и дополнений в дежурные карты, а также для направления документов в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 11).

4. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Образование новых земельных участков путем разделения или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами разрешенного использования, минимальных параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.

Образование нового земельного участка путем объединения земельных участков допускается при условии принадлежности преобразуемых земельных участков к одной территориальной зоне, установленных настоящими Правилами параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов.

Заключение о возможности преобразования земельных участков выдает Комиссия. При невозможности соблюдения вышеназванных требований, правообладатель преобразуемого земельного участка должен получить соответствующие разрешения, установленные статьей 11 настоящих Правил.

### Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов и нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной и объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает заключение о проведении публичных слушаний, подлежащее опубликованию, и рекомендации для главы Администрации поселения о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой Администрации Волошинского сельского поселения.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

### 

### Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

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

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

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 2 статьи 9 настоящих Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам, характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, градостроительных и иных нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц, интересы которых могут быть нарушены в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает и направляет Главе Администрации поселения рекомендации о возможности предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой Администрации поселения.

7. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства действует в течение двух лет и является обязательным документом для подготовки градостроительного плана земельного участка и выдачи разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

## 

## *3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ*

## *ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ*

### Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) принимаются Администрацией Волошинского сельского поселения по собственной инициативе в целях реализации генерального плана поселения, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования (схемы территориального планирования Ростовской области, схемы территориального планирования Родионово-Несветайского муниципального района, генерального плана Волошинского сельского поселения), настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области и правовыми актами Волошинского сельского поселения.

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

5. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6. Документации по планировке территории утверждается правовым актом Администрации поселения.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной правовым актом Администрации поселения, Собрания депутатов поселения Волошинского сельского поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## *4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ*

### Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся:

- по проекту генерального плана Волошинского сельского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

- по проекту Правил землепользования и застройки Волошинского сельского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

- по проектам планировки территории и проектам межевания территорий;

- по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Порядок информирования населения поселения о подготовке указанных в пункте 2 настоящей статьи документов, а также о подготовке к внесению в них изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации правовыми актами Собрания депутатов поселения Волошинского сельского поселения.

## *5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ*

## *В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ*

### Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки Волошинского сельского поселения

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Ростовской области, правовыми актами Волошинского сельского поселения.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил генеральному плану Волошинского сельского поселения;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

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

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

- органами местного самоуправления Родионово-Несветайского муниципального района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального (районного) значения

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

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

К предложениям о внесении изменений в Правила прикладываются документы, подтверждающие необходимость внесения изменений в Правила.

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

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений Правил.

5. Глава Администрации поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии сайта).

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Ростовской области, правовыми актами Волошинского сельского поселения и настоящими Правилами.

7. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Администрации Волошинского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет проект указанных изменений Главе Администрации поселения. Обязательным приложением к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава Администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 7 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

10. Собрание депутатов поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила Главе Администрации поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Собрания депутатов поселения о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения. Решение с приложениями направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и в орган, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

11. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные необходимостью исправления выявленных технических ошибок, производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом Администрации поселения.

## 

## *6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ*

### Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Волошинского сельского поселения

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории Волошинского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Ростовской области, правовыми актами Родионово-Несветайского муниципального района, Волошинского сельского поселения.

# **РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ (СХЕМЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### Статья 17. Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования

1. Картами градостроительного зонирования в составе настоящих Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2.Карта границ территориальных зон состоит из сводной карты (схемы) всей территории поселения совмещенной с границами зон с особыми условиями использования территории и 5 фрагментов карт населенных пунктов поселения:

1) фрагмент 1: Схема градостроительного зонирования территории населенного пункта – с. Генеральское;

2) фрагмент 2: Схема градостроительного зонирования территории населенного пункта – х. Волошино;

3) фрагмент 3: Схема градостроительного зонирования территории населенных пунктов – х. Курлаки и Ивановка;

4) фрагмент 4: Схема градостроительного зонирования территории населенного пункта – х. Юдино.

5) фрагмент 5: Схема градостроительного зонирования территории населенного пункта – х. Глинки.

3. Участки в составе одной территориальной зоны и подзоны, в зависимости от своего местоположения, могут иметь различные ограничения градостроительной деятельности.

# **РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон

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

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в ст.27 настоящих Правил.

### Статья 19. Жилые зоны

**1. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки Ж1**

1.1. Градостроительный регламент зоны индивидуальной усадебной жилой застройки Ж1

1).Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)** |
| отдельно стоящие жилые дома усадебного типа с земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы | отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места легкового автотранспорта на индивидуальный участок, хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы, сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные туалеты, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, объекты ландшафтного дизайна, не нарушающие исторически ценную среду |
| магазины промышленных и продовольственных товаров | парковки |
| аптеки, аптечные пункты |
| фельдшерские и фельдшерско-акушерские пункты, медицинские кабинеты |
| спортплощадки |
| клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы |
| детские сады, иные объекты дошкольного воспитания | хозяйственные постройки, зеленые насаждения, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| школы общеобразовательные и специализированные |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| зеленые насаждения |  |
| **условно разрешённые виды использования** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)** |
| объекты религиозного назначения | сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора, зеленые насаждения |
| монументы, памятники и скульптурные комплексы |  |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | *Устанавливается в соответствии с постановлением Администрации поселения* |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 600 м2 до 4000 м2)  40% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 4000 м2 до 8000 м2)  40% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 500 м2 до 1500 м2)  30% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 1500 м2 до 3000 м2)  40% (для земельных участков под блокированные жилые дома) |
| минимальный | не нормируется |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 2,0 м |
| максимальная высота оград между соседними участками | 2,0 м |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5м  Допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3м – от усадебного дома;  4м – от постройки для содержания скота и птицы;  1м – от других построек (бани, гаража и др.) |

3). Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны Ж1** |
| **1. Архитектурно-строительные требования** | | |
| 1.1 | Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.  Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. | Все участки зоны |
| 1.2 | До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:  от одноэтажного индивидуального и блокированного дома – не менее 3 м;  от двухэтажного индивидуального и блокированного дома – не менее 6 м;  от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;  от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;  от стволов высокорослых деревьев – 4 м;  от стволов среднерослых деревьев – 2м;  от кустарников – 1 м.  Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице.   |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Нормативный разрыв** | **Поголовье (шт.), не более** | | | | | | | | свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы | | 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 | | 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 | | 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 | | 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |   Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.  Допускается пристройка сарая, гаража, бани, теплицы, навеса к индивидуальному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм. При этом постройки для содержания скота и птицы необходимо пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. Высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 м.  Нормы размещения застройки определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ростовской области. | Все участки зоны |
| 1.3 | В условиях усадебной застройки разрешается строительство одноэтажных гаражей для личного автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест. Площадь на одно машино-место не более 30 м2. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 м, до конька скатной кровли не более 4,5 м. | Все участки зоны |
| 1.4 | Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. | Все участки зоны |
| 1.5 | На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м. | Все участки зоны |
| 1.6 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. | Все участки зоны |
| 1.7 | Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований. | Все участки зоны |
| 1.8 | Содержание скота и птицы допускается в зонах жилой индивидуальной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га | Все участки зоны |
| 1.9 | При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок. | Все участки зоны |
| 1.10 | На территории индивидуальной жилой застройки на предоставленных земельных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей и хранение такого автотранспорта, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | | |
| 2.1 | Местное канализование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений. Размещение выгребных и помойных ям производится на расстоянии 4м от границ участка домовладения. | Все участки зоны |
| 2.2 | Хозяйственные площадки в жилой зоне предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее чем 100 м от входа в дом. | Все участки зоны |
| 2.3. | Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 4 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 10 м | Все участки зоны |
| 2.4. | Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 27 настоящих Правил. | Все участки зоны в границах санитарно-защитных зон |
| **3. Защита от опасных природных процессов** | | |
| 3.1. | Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 27 настоящих Правил. | Все участки зоны в границах водоохранных зон |

### Статья 20. Общественно-деловые зоны

**1.Зона многофункциональной общественно-деловой застройки - О1**

1.1. Градостроительный регламент зоны многофункционального общественно-делового центра О1

1). Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)** |
| административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, отделения банков | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, не нарушающие исторически ценную среду |
| гостиницы, мотели |
| конгресс-центр |
| музеи | автостоянки, парковки, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, не нарушающие исторически ценную среду |
| библиотеки, архивы |
| магазины, торговые центры▪ |
| предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары) |
| отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.) пошивочные ателье, мастерские поделок и другие предприятия сферы обслуживания, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам, не требующим установления санитарно-защитной и шумовой зоны | автостоянки, парковки, устройства и сооружения инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), площадки для сбора мусора, площадки для отдыха, малые архитектурные формы, зеленые насаждения |
| мини-рынки открытые и закрытые | парковки, зеленые насаждения |
| отделения связи, почтовые отделения, отделение банка |
| клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения  компьютерные центры, интернет-кафе |
| медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни |
| отделения, участковые пункты полиции |
| фельдшерские и фельдшерско-аккушерские пункты |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| зеленые насаждения |  |
| **условно разрешённые виды использования** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)** |
| объекты религиозного назначения | малые архитектурные формы, автостоянки служебного автотранспорта, парковки, сооружения локального инженерного обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), площадки для сбора мусора, зеленые насаждения |
| киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения |  |
| антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи |  |

* Примечание: согласно действующим нормативам на размещение объектов торговли.

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | по расчету |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | в соответствии со сложившейся застройкой |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Санитарные и экологические требования.** | | |
| 1.1 | Общественные зоны должны иметь нормативную степень озеленения. | Все участки зоны |
| 1.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |

**2.Зона размещения общеобразовательных учреждений - О2**

2.1. Градостроительный регламент зоны размещения общеобразовательных учреждений О2

1). Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)** |
| объекты дошкольного образования | хозяйственные постройки, зеленые насаждения, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| объекты общего образования |
| **условно разрешённые виды использования** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)** |
| объекты религиозного назначения | сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора, зеленые насаждения |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О2

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 15 м |
| минимальная | 5 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 10м |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны О2** |
| **1.** | **Архитектурно-строительные требования** |  |
| 1.1 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения | Все участки зоны |
| 1.2 | Расстояние от вспомогательных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м | Все участки зоны |
| 1.3 | Площадь озеленения территории О2 должна составлять не менее 50 %. По периметру участка должна размещаться зеленая защитная полоса из деревьев и кустарников шириной не менее 1,5 м, со стороны улицы - не менее 6 м. Деревья размещаются на расстоянии не менее 15 м, кустарники - 5 м от здания ДОУ. | Все участки зоны |
| 1.4 | Расстояния от зданий общеобразовательных учреждений до различных видов зданий (жилых, производственных и др.) принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ростовской области | Все участки зоны |
| 1.5 | Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок. | Все участки зоны |
| **2** | **Санитарно-гигиенические и экологические требования** |  |
| 2.1 | Вертикальная планировка территории с организаций поверхностного стока (закрытые водостоки и дождеприемники) | Все участки зоны |
| **3** | **Иные требования** |  |
| 3.1 | Размещение зеленых насаждений на участке в соответствии с требованиями Регионального норматива | Все участки зоны |

**3.Зона размещения объектов здравоохранения - О3**

3.1. Градостроительный регламент зоны размещения здравоохранения О3

1) Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| фельдшерско-акушерские пункты; | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки; площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для учреждений медицинского назначения);  сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждений (сквер, аллея, бульвар, сад); объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| амбулатории; |
| участковые больницы ЦРБ; |
| станции скорой медицинской помощи; |
| амбулаторно-поликлинические учреждения; |
| медицинские кабинеты частной практики; |
| аптеки, аптечные пункты; |
| зуботехнические лаборатории; |
| диспансеры всех типов; |
| органы социального обеспечения; |
| дома временного проживания ветеранов и инвалидов |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| малоэтажные жилые дома для персонала, общежития; | сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки; площадки для сбора мусора; зеленые насаждения; благоустройство территории, малые архитектурные формы; объекты гражданской |
| гостиницы;  временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;  отделения связи, почтовые отделения; |
| культовые здания и сооружения; |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О3

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 5 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 20 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% |
| минимальный | 20% |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 0,9м  в зависимости от типа объекта |
| максимальная высота оград между соседними участками | 2,0 м  в зависимости от типа объекта |
| отступ застройки от красной линии улицы | в соответствии со сложившейся застройкой |

**4. Зона размещения объектов культуры и искусства - О4**

4.1. Градостроительный регламент зоны размещения объектов культуры и искусства О4

1).Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| библиотеки, архивы, информационные центры; | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки; площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения); сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); реклама и объекты оформления в специально отведенных местах. |
| клубы; |
| дома народного творчества; |
| мастерские по изготовлению  изделий традиционного народного творчества; |
| музеи; дома-музеи; |
| художественные салоны, магазины по продаже сувениров, изделий народных промыслов; |
| специализированные клубы; |
| залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы; |
| видеосалоны, (кинотеатры); |
| центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; |
| специализированные образовательные учреждения: ДШИ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы; |
| средние специальные образовательные учреждения культуры и искусства; |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| культовые здания и сооружения; | сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки; площадки для сбора мусора ; зеленые насаждения, благоустройство территории, малые архитектурные формы; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О4

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| минимальный | 30% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | в соответствии со сложившейся застройкой |

**5.Зона размещения объектов физкультуры и спорта - О5**

5.1. Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта О5

1). Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| физкультурно-спортивные комплексы с включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки; площадки для сбора мусора; общественные туалеты; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждений (сквер, аллея, бульвар, сад); объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| купальные плавательные и спортивные бассейны общего пользования, |
| спортивно-оздоровительные площадки; |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| культовые здания и сооружения; | сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки; площадки для сбора мусора; зеленые насаждения; благоустройство территории, малые архитектурные формы; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О5

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 8 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | в соответствии со сложившейся застройкой |

**6.Зона размещения культовых объектов – О6**

6.1. Градостроительный регламент зоны размещения культовых объектов О6

1).Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О6

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| культовые здания и сооружения, комплексы; | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования по нормативу; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки и парковки; площадки для сбора мусора; общественные туалеты; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| воскресная школа, |
| дома временного пребывания, в т.ч. гостиницы, |
| жилые дома церковного причта, |
| мастерские и хозяйственные службы |
| мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки; |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания прихожан; | сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; гостевые автостоянки, парковки; площадки для сбора мусора; зеленые насаждения, благоустройство территории, малые архитектурные формы; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| специализированные магазины, предприятия общественного питания. |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О6

Параметры застройки принимаются по расчету на основании СП 31-103-99 и указываются в градостроительном плане земельного участка. Для объектов, относящихся к объектам культурного наследия, учитываются также требования к территориям объектов культурного наследия и ремонту, реставрации и восстановлению зданий-памятников, установленные уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия.

**7.Зона размещения объектов торговли – О7**

7.1. Градостроительный регламент зоны размещения объектов торговли О7

1). Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| рынки всех типов; | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки; площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских); сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;  благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждений (сквер, аллея, бульвар, сад); объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); реклама и объекты оформления в специально отведенных местах; общественные уборные. |
| площадки для проведения ярмарок; |
| магазины продовольственные и непровольственные суммарной торговой площадью более 1000 кв. м; |
| специализированные магазины москательно-химических и других товаров |
| специализированные торговые базы; склады оптовой (или мелкооптовой) торговли; |
| бары, кафе, столовые, закусочные; |
| предприятия бытового обслуживания, мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м; |
| многофункциональные здания комплексного обслуживания населения; |
| парикмахерские, косметические салоны; |
| аптеки, аптечные пункты; |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| индивидуальные жилые дома, жилые дома средне и многоэтажные; | сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки; площадки для сбора мусора Зеленые насаждения; благоустройство территории, малые архитектурные формы; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| культовые здания и сооружения; |
| временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения; |
| специализированные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр; |
| бани, сауны общего пользования, фитнес- клубы, |
| медицинские кабинеты частной практики; |
| отделения связи, почтовые отделения; |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О7

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 70% |
| минимальный | 10% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | в соответствии со сложившейся застройкой |

### Статья 21. Производственные зоны

**1.Зона размещения предприятий 4 класса санитарной классификации – П1**

1.1. Градостроительный регламент зоны размещения предприятий 4 класса санитарной классификации П1

1). Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** | |
| Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.:  карьеры, предприятия по добыче гравия, песка, глины. | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки, парковки; площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждения; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); реклама и объекты оформления в специально отведенных местах. | |
| элеваторы. |
| молочные и маслобойные производства. |
| сыродельные производства. |
| мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час. |
| хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки. |
| промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью более 600 тонн. |
| тепличные и парниковые хозяйства. |
| склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т. |
| склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производств по переработке и хранению пищевой продукции). |
| хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов. |
| склады горюче-смазочных материалов. |
| склады и открытые места разгрузки зерна. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** | |
| автозаправочные станции; | | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. | |
| киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; | |
| спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; | |
| предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; | |
| аптеки; | |
| отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; | |
| питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; | |
| ветеринарные приемные пункты; | |
| антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи | |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П2

**2.Зона размещения предприятий 5 класса санитарной классификации – П2**

2.1. Градостроительный регламент зоны размещения предприятий 5 класса санитарной классификации П2

1).Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| Промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м, в т.ч.:  овоще-, фруктохранилища. | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки, парковки; площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждения; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий - до 0,5 т/сутки. |
| производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые. |
| хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна. |
| материальные склады. |
| хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов. |
| склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров. |
| голубятни. |
| открытые склады и перегрузка увлажненных минерально-строительных материалов (песка, гравия, щебня, камней и др.). |
| участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы, табачно-махорочных изделий и др. |
| склады, перегрузка пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и др. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| автозаправочные станции; | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. |
| киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; |
| спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; |
| предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; |
| аптеки; |
| отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; |
| питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; |
| ветеринарные приемные пункты; |
| антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П2

Параметры застройки для зоны П2 не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.

### Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

1. **Зона внешней транспортной инфраструктуры - ИТ1**
   1. По территории поселения проходят автомобильные дороги общего пользования регионального значения:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Наименование автомобильной дороги общего  пользования | Значение | Протяженность |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Автодорога г. Ростов-на-Дону-сл. Родионово-несветайская - г. Новошахтинск | региональная | 55,6 |
| 2 | Подъезд от автодороги г. Р/Д - сл. Р-Н- г Новош к х. Курлаки |  | 3 |
| 3 | Подъезд от автодороги г. Рост/Дону – сл. Род-Несв.- г. Нов к с. Генеральское |  | 4 |
| 4 | Подъезд от автодороги г. Рост/Дону – сл. Р-Н- г. Новош к х. Юдино |  | 3 |
| 5 | Подъезд от автодороги г. Рост/Дону – сл. Р-Н- г. Новош к х. Глинки |  | 4 |
| 6 | Подъезд г. Рост/Дону – сл. Р-Н- г. Новош к х. Волошино |  | 2 |
|  | Всего |  | 71,6 |

1.2. Региональные дороги общего пользования на территории поселения используются в соответствии с Правилами установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог (постановление Правительства РФ №1420 от 01.12.1998г.) и отражены в статье 27 настоящих Правил.

1. **Зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах**

**населенных пунктов – ИТ2**

* 1. В зону инфраструктуры транспорта в границах населенных пунктов входят улицы, переулки, проезды и иные коммуникационные территории, ограниченные красными линиями, а также объекты транспортной инфраструктуры: стоянки, парковки, автобусные станции и остановки, автотранспортные предприятия конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов) и т.д.

В зону инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов входят: линейные инженерные сети, а также головные сооружения инженерной инфраструктуры (электро-подстанции, котельные, газораспределительные станции).

2.2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры в зоне ИТ2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| существующие и проектируемые улицы, проезды; | конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов); площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| остановочные павильоны |
| гаражи, стоянки; |
| автобусные станции и остановки; |
| автотранспортные предприятия; |
| отстойно - разворотные площадки общественного транспорта; |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения; | устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территории, малые архитектурные формы. |
| мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки; |
| станции технического обслуживания автомобилей; |
| мойки автомобилей; |
| автозаправочные станции; |
| автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе); |

а) Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры в зоне ИТ2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны ИТ2** |
| 1.1 | Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначенные для обеспечения транспортной связи с объектами размещенными на внутриквартальной территории с транспортными магистралями должны иметь нормативные параметры. | Все участки зоны |
| 1.2 | Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. | Все участки зоны |

б) Для следующих объектов транспортной инфраструктуры устанавливаются санитарно-защитные зоны

* Автобусные парки (с ремонтной базой) – санитарно-защитная зона 300 м.
* Автобусные парки до 300 машин - санитарно-защитная зона 100 м.
* Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта – санитарно-защитная зона 50 м.
* Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, – санитарно-защитная зона 100 м.
* Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ) – санитарно-защитная зона 50 м.
* Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – санитарно-защитная зона 100 м.
* Мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются в границах промышленных и коммунально-складских зон, на магистралях на въезде в населенный пункт, на территории автотранспортных предприятий) – санитарно-защитная зона 100 м.
* Мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5 – санитарно-защитная зона 100 м.
* Мойка автомобилей до двух постов – санитарно-защитная зона 50 м.
* Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе) – санитарно-защитная зона 50 м.

3). Параметры застройки земельных участков и объектов транспортной инфраструктуры определяются расчетом, утверждаются в составе проекта планировки.

2.3. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры в зоне ИТ2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| **инфраструктура газопроводов** | |
| газопроводы; | ограждение в установленных случаях;  установка информационных знаков;  благоустройство территории в установленных случаях |
| газораспределительные станции (ГРС); |
| блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ); |
| газораспределительные пункты (ГРП); |
| шкафные газорегуляторные пункты (ШРП); |
| **электросетевая инфраструктура** | |
| воздушные линии электропередачи; | ограждение в установленных случаях;  установка информационных знаков;  благоустройство территории в установленных случаях |
| кабельные линии электропередачи; |
| опоры воздушных линий электропередачи; |
| наземные кабельные сооружения (вентиляционные шахты, кабельные колодцы, подпитывающие устройства, переходные пункты); |
| электростанции; |
| электроподстанции; |
| распределительные пункты; |
| трансформаторные подстанции; |
| **объекты связи** | |
| кабельные линии связи; | ограждение в установленных случаях; установка информационных знаков;  благоустройство территории в установленных случаях |
| воздушные линии связи; |
| радиорелейные линии; |
| радиорелейные станции с мачтой или башней |
| **объекты водоснабжения** | |
| хозяйственно-питьевые централизованные водопроводы | подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам;  ограждения в установленных случаях;  информационные знаки. |
| водопроводы производственного водоснабжения централизованные и локальные |
| водопроводы для пожаротушения централизованные и локальные; |
| локальные водопроводы для поливки и мойки территорий, работы фонтанов и т.п.; поливки посадок в теплицах, парниках и на открытых участках, а также приусадебных участков |
| водозаборные сооружения |
| сооружения водоподготовки |
| насосные станции |
| противопожарные емкости (подземные и наземные) |
| резервуары и водонапорные башни |
| **объекты водоотведения и канализации** | |
| централизованные сети канализации | подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам;  ограждения в установленных случаях;  информационные знаки. |
| локальные сети производственной канализации |
| локальные сети канализации жилых и социо-культурных объектов; |
| насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары |
| сливные станции |
| очистные сооружения сточных вод (очистные сооружения, иловые площадки, поля фильтрации, поля орошения биологические пруды глубокой очистки сточных вод) |
| **объекты теплоснабжения** | |
| котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе; | подъезды и проезды к зданиям и сооружениям тепловых сетей; ограждения в установленных случаях; благоустройство зданий и сооружений; временные стоянки автотранспорта |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются

а) Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры в зоне ИТ2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** | |
| 1 | Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов. | | Все участки зоны |
| 2 | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:   * под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; * в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; * на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). | | Все участки зоны |
| 3 | При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц. | | Все участки зоны |
| 4 | Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. | | Все участки зоны |
| 5 | При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта. | | Все участки зоны |

### 

### Статья 23. Зоны рекреационного назначения

1. **Зона общественных рекреационных территорий – Р1**

1.1. Градостроительный регламент зоны общественных рекреационных территорий

1). Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р1

Парки, сады, скверы, бульвары относятся к территориям общего пользования. Согласно части 4 ст. 36 действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами.

До утверждения в установленном порядке режима использования парков, садов, скверов, бульваров сельского поселения применяются нормы и правила Региональных нормативов градостроительного проектирования Ростовской области.

2). Параметры соотношения элементов зоны общественных рекреационных территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование территории** | **Ед.изм** | **показатель** |
| **Парки** |  |  |
| Территория парка, общая площадь | га | 10-15 |
| территории зеленых насаждений и водоемов | % | 65 – 70 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 25 - 28 |
| Здания и сооружения (8 м) | % | 5 – 7 |
| Максимальная высота зданий и сооружений | м | 8 |
| **Скверы** |  |  |
| Территория сквера, общая площадь | га | 0,5 до 2,0 |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 60 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 40 – 20 |
| Здания и сооружения | % | запрещены |
| **Бульвары шириной 18 – 25 м.** |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 70-75 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 30 - 25 |
| Здания и сооружения | % | запрещены |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны Р1** |
| 1. Общие требования. | | |
| 1.1 | На земельных участках общего пользования, а также на участках, входящих в состав рекреационных зон, запрещается снос зеленых насаждений, за исключением следующих случаев:  - в связи с реконструкцией зеленых насаждений, проект которой согласован с Администрацией муниципального образования.  - в связи со строительством и реконструкцией дорог, улиц и инженерных сетей, зданий и сооружений, предусмотренных документами территориального планирования, документацией по планировке территории и проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке;  - при санитарных рубках и рубках ухода. | Все участки зоны |
| 1.2 | Минимальные расстояния от зеленых насаждений до зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций принимать по Региональным нормативам градостроительного проектирования | Все участки зоны |
| 1.3 | Размещение защитных металлических ограждений высотой не менее 0,5 м в местах примыкания газонов к проездам, стоянкам автотранспорта, в местах возможного наезда автомобилей и вытаптывания троп. | Все участки зоны |
| 1.4 | При размещении объектов малой торговли (палатки, лотки, павильоны) на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду, снос деревьев запрещается | Все участки зоны |

**2. Зона общественных пляжей – Р2**

2.1. Градостроительный регламент зоны пляжей – Р2

1).Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р2

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Здания и сооружения для размещения служб спасения на водах, охраны и наблюдения, * Навесы * Физкультурно-спортивные сооружения не требующие установления санитарно-защитной зоны | * Парковки (на расстоянии не ближе 50 м от водоёма) * Площадки для сбора мусора * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения | * Объекты благоустройства * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; |

### Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования:

**1.Зона сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов- Сх1**

1.1. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования

1). Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх1

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| поля и участки для выращивания сельхозпродукции; | подъезды, проезды, разворотные площадки; временные стоянки автотранспорта; туалеты; площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; защитные лесополосы |
| луга, пастбища; |
| огороды |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| теплицы | подъезды, проезды, разворотные площадки; временные стоянки автотранспорта; хозяйственные постройки; туалеты; площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; защитные лесополосы |
| коллективные сараи для содержания скота и птицы |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны – определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

**2. Зона сельскохозяйственных угодий в границах земель**

**сельскохозяйственного назначения - Сх2**

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

### Статья 25. Зоны специального назначения.

### 1.Зона кладбищ - Cн1

1.1. Градостроительный регламент зоны кладбищ Сн1

1).Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сн1

|  |  |
| --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)** |
| действующие кладбища | административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки наземные, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| закрытые кладбища | объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), общественные резервуары для хранения воды, парковки, зеленые насаждения |
| бюро похоронного обслуживания |
| предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий |
| магазины по продаже ритуальных принадлежностей |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| зеленые насаждения |  |
| **условно разрешённые виды использования** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)** |
| объекты религиозного назначения | сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 40 га |
| Минимальная | - |
| **Площадь мест захоронения** | 65 - 70% |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 5% |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сн1:

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, санитарных правил устройства и содержания кладбищ и в соответствии с требованиями статьи 27 настоящих Правил

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Не разрешается размещать кладбища на территориях:   * первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; * первой зоны санитарной охраны курортов; * со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных; * на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей. |
| 1.2 | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га). |
| 1.3 | Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ составляет 50м. |
| 1.4 | Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища. |

**2. Зона сбора отходов потребления – Сн2**

2.1. Градостроительный регламент зоны сбора отходов потребления Сн2

1).Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сн2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Специальные сооружения, предназначенные для изоляции и обезвреживания ТБО; размещения отходов производства и потребления * Производственно-бытовое здание для персонала, гаражи, навесы для размещения машин и механизмов; контрольно-дезинфицирующие установки; * Автономная котельная, специальные установки для сжигания отходов, сооружения мойки, пропарки и обеззараживания машинных механизмов * Ограждения, осушительные траншеи, валы | * Подъездные пути; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, в т.ч. централизованные сети водоснабжения, канализации, очистные сооружения (локальные) |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

2). Параметры размещения и застройки земельных участков зоны Сн2 устанавливаются на основе проекта с учетом следующих норм:

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

Полигон для ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

3). Ограничения по размещению ТБО

Не допускается размещение полигонов ТБО:

* на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;
* во всех поясах зон санитарной охраны курортов;
* в районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
* в местах выклинивания водоносных горизонтов;
* на участках, затопляемых паводковыми водами;
* в рекреационных зонах;
* в местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений.

Усовершенствованные свалки твердых бытовых отходов, поля ассенизации и поля запахивания, усовершенствованные свалки для неутилизированных твердых промышленных отходов, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью свыше 40 тыс. т/год. – относятся к предприятиям 1 класса санитарной классификации с санитарно –защитной зоной 1000 м.

**3. Зона территорий скотомогильников СН3**

1.1 Градостроительный регламент зоны скотомогильников СН3

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Сотомогильники (биотермические ямы) * Помещения для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов. | * Подъездные пути * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Ограждение территории |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

В исключительных случаях с разрешения главного государственного ветеринарного инспектора Ростовской области допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее 2 лет, в земляную яму - не менее 25 лет. Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

2). Параметры размещения зоны СН3 устанавливаются с учетом следующих норм:

Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 кв. м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах запрещается.

**4. Зона очистных сооружений – Сн4**

4.1. Градостроительный регламент зоны очистных сооружений Сн4

1)Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сн4:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары * Сливные станции * Очистные сооружения сточных вод (очистные сооружения, иловые площадки, поля фильтрации, поля орошения биологические пруды глубокой очистки сточных вод) * Оросительные водохранилища | * Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам * Ограждения в установленных случаях * Информационные знаки |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

2). Параметры размещения и застройки земельных участков зоны Сн4 устанавливаются на основе специального проекта с учетом требований действующих нормативов.

### 

### Статья 26. Зоны водных объектов общего пользования

Зоны водных объектов общего пользования включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями. Границы зон устанавливаются по границам прибрежных полос.

В зонах водных объектов общего пользования не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, лодочных станций и других сооружений, для функционирования которых необходимы водные объекты.

**1. Зона водных объектов общего пользования - водотоков и замкнутых**

**водоемов – В1**

1.1. На территории Волошинского сельского поселения выделяется 12 участков водных объектов общего пользования, в том числе: река Сухой Несветай и река Тузлов.

1.2. В соответствии с ч.6-7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель водного фонда и использование земельных участков в составе земель водного фонда определяется уполномоченными органами государственной власти в соответствии с федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков, расположенных в водоохранных зонах, приведены в статье 27 настоящих правил.

### Статья 27. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зонс особыми условиями использования территории, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

**1. Зоны охраны объектов культурного наследия**

На территории Волошинского сельского поселения расположено 5 объектов культурного наследия:

**Объекты культурного наследия поселения расположенные на территории Волошинского сельского поселения**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Местонахождение объекта | Документ постановки на государственную охрану | Регистрационный номер |
| 1 | Памятник «Захоронение войнов ВОВ» | с. Гененральское, ул. Клубная | Акт о приеме передаче № 14 12.02.2007 | 01110004 |
| 2 | Памятник танкистам | с. Гененральское, ул. Советская | Акт о приеме передаче № 15 12.02.2007 | 01110005 |
| 3 | Памятник сержанта Звездова | с. Гененральское, пер. Северный | Акт о приеме передаче № 16 12.02.2007 | 01110006 |
| 4 | Памятник «Захоронение войнов ВОВ» | Х. Волошино, ул. Центральная | Акт о приеме передаче № 17 12.02.2007 | 01110007 |
| 5 | Памятник «Захоронение войнов ВОВ» | 800 м на север от х. Курлаки, ул Культурная, д. 34 | Акт о приеме передаче № 18 12.02.2007 | 01110008 |

**2. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:**

**2.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

По территории Волошинского сельского поселения расположены следующие водотоки и водные объекты (пруды):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название водотока | Длина водотока, км | Водоохранная  зона, м |
| Река Сухой Несветай |  | 100 |
| Река Тузлов |  | 200 |
| Б/н, в 3,0 км к С от х. Волошино | 0,5 | 50 |
| Б/н, в 4,0 км к З от х. Курлаки | 0,2 | 50 |
| Б/н, в 4,4 км к З от х. Курлаки | 0,2 | 50 |
| Б/н, в 4,7 км к З от х. Курлаки | 0,3 | 50 |
| Б/н, в 2,5 км к Ю от х. Курлаки | 0,1 | 50 |
| Б/н, в 3,2 км к Ю от х. Курлаки | 0,3 | 50 |
| Б/н, в 2,8 км к Ю от х. Курлаки | 0,1 | 50 |
| Б/н, в 2,8 км к Ю от с. Генеральское | 0,1 | 50 |
| Б/н, в 3,2 км к Ю от х. Курлаки | 0,3 | 50 |
| Б/н, в 2,8 км к Ю от х. Курлаки | 0,1 | 50 |

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**2.2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов)**

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

1) Параметры зоны:

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом. Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

2) Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химиические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**2.3. Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий**

1) Параметры зоны:

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны, с учётом объёма производства, используемых технологий и т.д. При отсутствии разработанного проекта применяется универсальная зона, определённая СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее – промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

2) Режим территории санитарно-защитной зоны

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

**2.4. Санитарно-защитные зоны кладбищ**

1. На территории Волошинского сельского поселения расположено 9 сельских кладбищ.

1) Параметры зоны:

Сельские и закрытые кладбища и мемориальные комплексы с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) могут находится на расстоянии:

а) 50 м от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных зон

б) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

в) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

2) Ограничения деятельности:

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.

**2.5. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) принимается до:

* жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м;
* скотопрогонов и пастбищ - 200 м;
* автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м.

По истечении 25 лет с момента последнего захоронения возможно уменьшение размеров санитарно-защитной зоны.

Изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для объектов I класса опасности, к которым относится скотомогильник, осуществляется постановлением Главного государственного санитарного врача Ростовской области.

В исключительных случаях с разрешения главного государственного ветеринарного инспектора Ростовской области допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее 2 лет, в земляную яму - не менее 25 лет. Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

**2.6. Санитарно-защитные сбора отходов потребления**

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ сбора отходов потребления - 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны. Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

**3. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных**

**коммуникаций**

**3.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог**

Согласно правил установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2007 г. N 233:

Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

а) строительство жилых и общественных зданий, складов;

б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;

в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;

г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;

д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

2). В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

**3.2. Охранная зона магистральных трубопроводов.**

Строительство и эксплуатация магистральных трубопроводов ведется согласно требованиям СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы». Охранные зоны магистральных трубопроводов в соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04 1992 № 9 (ред от 23.11.1994).

На всем протяжении трассы нефтепровода для исключения повреждений в соответствии с действующими Правилами охраны магистральных трубопроводов установлены и утверждены охранные зоны:

– вдоль трасс многониточных нефтепроводов в виде участка земли,

ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от осей крайних

трубопроводов с каждой стороны;

– вдоль подводных переходов нефтепроводов - в виде участка водоема на

расстоянии 100 метров с каждой стороны от осей крайних ниток трубопроводов;

- вокруг головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, узлов учета нефтепродуктов, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все сторон.

**3.3. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 **«**О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

1) Размеры охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35 кВ – 15 м.

110 кВ – 20 м.

150, 220 кВ - 25 м

300, 500, +/- 400 кВ- 30 м.

**3.4. Охранные зоны и санитарно-защитные зоны линий связи**

Согласно Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03:

1)На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

2). На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3) Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.