

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«НЕКЛИНОВСКИЙ РАЙОН»**

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

Об утверждении внесенных изменений в Правила землепользования и застройки Большенеклиновского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области

Принято

Собранием депутатов

29 ноября 2019 года

В соответствии с частью 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Областным Законом от 28.12.2005 года № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», Уставом муниципального образования «Неклиновский район», Собрание депутатов Неклиновского района

РЕШИЛО:

1. Утвердить внесенные изменения в Правила землепользования и застройки Большенеклиновского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Собрания депутатов Неклиновского района по аграрной политике, продовольствию и природопользованию,

строительству, жилищно-коммунальному хозяйству и дорожному комплексу, экологии, транспорту и связи (председатель Юрьев А.И.).

**Председатель Собрания депутатов-
глава Неклиновского района**

А. А. Соболевский

село Покровское
29 ноября 2019 года
№ 307



Оглавление

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	5
Статья 1. Общие положения.....	5
Статья 2. Полномочия Собраний депутатов Неклиновского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.	5
Статья 3. Полномочия Администрации Неклиновского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.	5
Статья 4. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Большенеклиновское сельское поселение.	6
Статья 5. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Неклиновского района.....	6
Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	6
Глава 2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления.	7
Статья 7. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний.	7
Статья 8. Общие положения о планировке территории	7
Статья 9. Подготовка проектов планировки территории	8
Статья 10. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов	9
Статья 11. Подготовка градостроительных планов земельных участков.	9
Глава 3. Положение о порядке градостроительного зонирования и применения градостроительных регламентов, об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	11
Статья 12. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Большенеклиновское сельское поселение».	11
Статья 13. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования «Большенеклиновского сельского поселения».	13
Статья 14. Состав градостроительных регламентов.....	14
Статья 15. Порядок применения градостроительных регламентов и изменения видов разрешённого использования физическими и юридическими лицами.	17
Статья 16. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	18
Статья 17. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.....	19
Глава 4. Карта градостроительного зонирования.	19
Статья 18. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.	19
Статья 19. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.	19
Глава 5. Градостроительные регламенты.	20

Статья 20. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж).....	20
Статья 21. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД).....	25
Статья 22. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).....	29
Статья 23. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК).....	31
Статья 24. Градостроительный регламент производственной зоны (ПЗ).....	34
Статья 25. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ).....	35
Статья 26. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ) ..	37
Статья 27. Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов, неудобий, городских лесов (Р-1).....	39
Статья 28. Градостроительный регламент зоны парков (Р-2).....	41
Статья 29. Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (С-1).....	42
Статья 30. Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (С-2).....	43
Глава 6. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила.	44
Статья 31. Порядок устройства ограждений земельных участков.	44
Статья 32. Действие Правил по отношению к генеральному плану населенного пункта.	45
Статья 33. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.	45
Статья 34. Внесение изменений в Правила.	46
Статья 35. Ответственность за нарушение Правил.	46

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

Статья 1. Общие положения.

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

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

Статья 2. Полномочия Собраний депутатов Неклиновского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Собрания депутатов Неклиновского района (далее – Собрания) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

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

Статья 3. Полномочия Администрации Неклиновского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Администрации Неклиновского района (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 4) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 5) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 6) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Собрания.

Статья 4. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Большенеклиновское сельское поселение.

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации. Комиссия формируется на основании постановления Администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии, утверждаемым Главой Администрации Неклиновского района.
2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:
 - 1) разработка проекта правил землепользования и застройки муниципального образования "Большенеклиновское сельское поселение";
 - 2) рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;
 - 3) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
 - 4) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 5) подготовка рекомендаций об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
 - 6) рассмотрение иных вопросов градостроительной деятельности, отнесенных федеральным или областным законодательством к компетенции органов местного самоуправления муниципальных районов, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.
3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается постановлением Администрации Неклиновского района.
4. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Статья 5. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Неклиновского района

1. Архитектурно-градостроительная Комиссия при Администрации Неклиновского района (далее – Архитектурно-градостроительная Комиссия) является консультативным, постоянно действующим органом при Администрации.
2. Архитектурно-градостроительная Комиссия даёт профессиональную оценку проектной документации и предпроектным (эскизным) проработкам по строительству в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.
3. Архитектурно-градостроительная Комиссия в своей деятельности руководствуется Положением, утверждаемым нормативным актом Администрации Неклиновского района.
4. Персональный состав Архитектурно-градостроительной Комиссии определяется нормативным актом Администрации.

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.
2. Администрация предоставляет физическим и юридическим лицам выписки из настоящих Правил, а также необходимые копии, в том числе копии картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

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

Статья 7. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний.

1. Порядок Проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Большенеклиновское сельское поселение» регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.
2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.
3. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.
4. Жители поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно
5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки:
 - рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территорий и проекты межевания территорий;
 - вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
6. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

Статья 8. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории: проектов планировки; проектов межевания.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана сельского, настоящих Правил.
3. На основе материалов по обоснованию генерального плана всем кварталам застроенной территории населенного пункта присваиваются индивидуальные номера (экспликация). Все кварталы объединяются в подзону с однородной (с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками) сложившейся застройки. Для группы кварталов или каждого квартала отдельно подготавливаются проекты планировки. Для территории одного квартала может быть подготовлен только один проект планировки.
4. Всем проектируемым кварталам застройки присваиваются индивидуальные номера (экспликация). Все кварталы объединяются в подзону с однородной (с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками) сложившейся застройки. Для группы кварталов или каждого квартала отдельно подготавливаются проекты планировки. Для территории одного квартала может быть подготовлен только один проект планировки. Границы проекта планировки определяются постановлением Администрации Неклиновского района о подготовке проекта планировки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 9. Подготовка проектов планировки территории

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

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

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

- 2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
 - 3) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.
3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, определенных главой 5 Градостроительного кодекса РФ.
4. На основании проектов планировки территории, утвержденных Администрацией, Собрание вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает Администрация. Подготовку проекта межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.
2. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, определенных главой 5 Градостроительного кодекса РФ.
3. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ не застроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ не застроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
4. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Статья 11. Подготовка градостроительных планов земельных участков.

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:
 - 1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

- 2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);
 - 3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);
 - 4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;
 - 5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;
 - 6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
 - 7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
 - 8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
 - 9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;
 - 10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;
 - 11) о границах зон действия публичных сервитутов;
 - 12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;
 - 13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;
 - 14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;
 - 15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;
 - 16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;
 - 17) о красных линиях.
4. В случае, если в соответствии с настоящим Кодексом размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального

строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 настоящего Кодекса.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

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

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

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

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

2) **ОД** Зона общественно-делового назначения. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях

застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами делового, административного и общественного назначения.

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

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

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

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

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

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

9) **Р-2** Зона размещения объектов отдыха, физкультуры и спорта. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, занятых крупными спортивными сооружениями плоскостного типа, объектами, предназначенными для отдыха, туризма.

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

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

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

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов

капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

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

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

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

- 1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;
- 2) двухзначного собственного номера участка градостроительного зонирования, отделённого от цифрового обозначения населённого пункта косой чертой.

7. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

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

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

- 1) зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации;
- 2) санитарно-защитные зоны;
- 3) санитарные разрывы от автозаправочных станций;
- 4) санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередач;
- 5) санитарные разрывы от магистральных газопроводов до элементов застройки;
- 6) водоохранные зоны;
- 7) 1-ый пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- 8) 2-ой пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- 9) 3-ий пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

- 10) санитарные разрывы от железной дороги до жилой застройки;
 - 11) придорожная полоса автомобильной дороги федерального значения;
 - 12) зоны ограничения застройки от передающих радиотехнических объектов;
 - 13) зоны нахождения месторождений общераспространённых полезных ископаемых;
2. На карте границ зон с особыми условиями использования территории могут быть отображены границы иных зон, выделяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
4. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

Статья 14. Состав градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливаются для всей территории сельского поселения.
3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
4. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.
5. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:
 - 1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 2) перечень видов условно-разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 3) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Виды разрешённого использования в составе градостроительного регламента приводятся в табличной форме.
7. Первый слева столбец таблицы представляет собой код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка.
8. Второй слева столбец представляет собой наименование вида разрешенного использования земельного участка, соответствующий числовому коду.
9. Третий слева столбец таблицы содержит перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства, располагаемых на земельных участках, описанных в первых двух столбцах. Каждый вид разрешённого использования объекта капитального строительства применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вид использования.
10. Четвертый слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства. Каждый вид разрешённого использования объектов капитального строительства применяется только с тем видом разрешённого использования объекта капитального строительства, который указан в ячейке третьего столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования объекта капитального строительства.
11. Виды разрешённого использования применяются с учётом положений статьи 15 настоящих Правил. Любой вид разрешённого использования объектов капитального строительства может быть использован на одном земельном участке неограниченное число раз.
12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.
13. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству среды населенных пунктов (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).
14. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.
15. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:
 - 1) Размеры земельного участка – это площадь, длина и ширина, а также другие линейные размерения земельного участка.
 - 2) Площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального строительства, а также площадь, приходящуюся на приобъектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей, застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.
 - 3) Количество этажей (этажность) – количество надземных этажей, включая мансардные этажи, исключая подвальные, технические этажи и подполья. Для зданий переменной этажности количество этажей принимается по максимальному показателю.

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

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

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

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

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

17. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 5 настоящих Правил, включают в себя ссылку на

нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

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

3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 5 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

7. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешённого использования, определённым как условно разрешённый для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения и проведение публичных слушаний в соответствии с порядком, предусмотренным ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

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

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

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

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и(или) предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Все изменения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 5 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

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

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

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

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

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

Глава 4. Карта градостроительного зонирования.

Статья 18. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.
2. Карты градостроительного зонирования состоят:
 - а) Карта зон с особыми условиями использования территории
 - б) Карта границ территориальных зон
3. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:25000, 1:5000.
4. На карте градостроительного зонирования в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы гидрографических объектов, сложившейся застройки, отдельные существующие объекты капитального строительства, названия улиц, иные объекты.

Статья 19. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.
2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется Комиссией.
3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Комиссия в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Глава 5. Градостроительные регламенты.

Статья 20. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, строения для КРС до 5 голов, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, гостевые дома, стационарные уличные печи, барбекю, мангалы, коптильни, фонтаны.
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение объектов индивидуального жилищного строительства, ЛПХ строения для содержания домашних животных, птицы и КРС до 5 голов	Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, строения для КРС до 5 голов, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, гостевые дома, стационарные уличные печи, барбекю, мангалы, коптильни, фонтаны.
2.7.1	Объекты гаражного назначения	Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта	Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря.
3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг Отделения почтовой связи	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества

3.3	Бытовое обслуживание	Объекты мелкого бытового ремонта	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
		Мастерские по ремонту бытовой техники	
		Парикмахерские	
5.1	Спорт	Спортивные клубы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
		Спортивные залы	
		Бассейны	
		Площадки для занятий спортом и физкультурой	
3.8	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта,
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка	производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Пожарные депо	
4.1	Деловое управление	Офисы	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта

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

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
3.3	Бытовое обслуживание	Химчистки, прачечные	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
		Бани, похоронные бюро	
3.4	Здравоохранение	Больничные учреждения (за исключением инфекционных, психиатрических и туберкулёзных больниц и лепрозориев)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги
		Диспансеры	
		Амбулаторно-поликлинические учреждения	
		Медицинские центры, в т.ч. научно-практические	
		Учреждения охраны материнства и детства	

		Учреждения здравоохранения особого типа (кроме паталого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы)	
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций))	
		Аптечные учреждения	
		Медицинские кабинеты	
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские ясли, детские сады	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
		Школы, лицеи, гимназии	
		Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки	
3.6	Культурное развитие	Народные музеи с производством изделий народного творчества	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Клубы	
		Библиотеки	
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для проживания и трудовой деятельности монашествующих. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций без	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, учебные

		производственной базы	мастерские, лабораторные корпуса
3.10	Ветеринарное обслуживание	Ветеринарные лечебницы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
4.5	Банковская и страховая деятельность	Отделения банков	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Хозяйственные постройки
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
4.3	Рынки	Крытые розничные рынки	Объекты розничной торговли. Объекты общественного питания. Хозяйственные постройки. Гаражи служебного автотранспорта. Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостевые дома	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров.
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Автомойки	Гаражи, хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Мастерские по ремонту автомобилей	

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

Подзона «А» :

С. Большая Неклиновка включает в себя следующие участки: Ж/2,Ж/4,Ж/5,Ж/6,Ж/8,Ж/10, Ж/11, Ж/13, Ж/14, Ж/15, Ж/16,Ж/20, Ж/21, Ж/22, Ж/23, Ж/17, Ж/18, Ж/25, Ж/29, Ж/33, Ж/34, Ж/24, Ж/32, Ж/27;

С. Малая Неклиновка включает в себя следующие участки: Ж/2,Ж/3,Ж/4,Ж/6,Ж/8.

С.Отрадное включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/3,Ж/10,Ж/11,Ж/12, Ж/15,Ж/16,Ж/18,Ж/19, Ж/20; Ж/21; Ж/22,Ж/25,Ж/26,Ж/28,Ж/29, Ж/33.

Х.Пименово включает в себя следующие участки: Ж/5,Ж/6.

Х.Прядки включает в себя следующие участки: Ж/3,Ж/7, Ж/10.

Х.Палии включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/2.

Х.Бутенки включает в себя следующие участки: Ж/5;

Х.Жатва включает в себя следующие участки: Ж/3,Ж/4.

Х.Едуш включает в себя следующие участки: Ж/2,Ж/3, Ж/5;

Х.Кунделекино включает в себя следующие участки: Ж/3, Ж/5;

Х.Золотьки включает в себя следующие участки: Ж/5;

Х.Семаки включает в себя следующие участки: Ж/3, Ж/5, Ж/6, Ж/7, Ж/8, Ж/9, Ж/10.

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

максимальный размер земельного участка 2500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки); минимальный размер земельного участка 500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки); максимальное количество этажей: 3; максимальная высота здания: 14 метров; максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; максимальный процент застройки: 50 процентов.

Подзона «Б»

С.Большая Неклиновка включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/3,Ж/7,Ж/9,Ж/12,Ж/19, Ж/26, Ж/28, Ж/26, Ж/30, Ж/31.

С. Малая Неклиновка включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/7,Ж/5,Ж/9,Ж/10, Ж/11; Ж/12.

С. Отрадное включает в себя следующие участки: Ж/2,Ж/5,Ж/6,Ж/7,Ж/8,Ж/9;Ж/13, Ж/14,Ж/17,Ж/23, Ж/24; Ж/27, Ж/30,Ж/31,Ж/32;

Х. Пименово включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/2,Ж/3,Ж/4;

Х. Прядки включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/2,Ж/4,Ж/5,Ж/6,Ж/8,Ж/9;

Х.Палии включает в себя следующие участки: Ж/3,Ж/4;

Х.Бутенки включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/2, Ж/3,Ж/4; Ж/6;

Х.Жатва включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/2, Ж/5,Ж/6;

Х.Раскиты включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/2, Ж/3;

Х.Едуш включает в себя следующие участки: Ж/1,Ж/4;

Х.Кунделекино включает в себя следующие участки: Ж/1, Ж/2, Ж/4, Ж/6;

Х.Золотьки включает в себя следующие участки: Ж/1, Ж/2, Ж/3, Ж/4, Ж/6;

Х.Семаки включает в себя следующие участки: Ж/1, Ж/2, Ж/4, Ж/11;

Для подзоны «Б» установлены следующие размеры существующих земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка 10000 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);

минимальный размер земельного участка 500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки); максимальное количество этажей: 3; максимальная высота здания: 14 метров; максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров.

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

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
3.5	Образование и просвещение	Дошкольные образовательные учреждения	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса
		Общеобразовательные школы	
		Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования	
		Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта	
5.1	Спорт	Спортивные клубы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
		Спортивные залы	
		Бассейны	
		Площадки для занятий спортом и физкультурой	
3.6	Культурное развитие	Кинотеатры	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Культурно-досуговые центры	
		Дворцы и дома культуры	
		Музеи	
		Учреждения дополнительного образования детей и взрослых	

		Клубы	
		Библиотеки	
		Парк культуры и отдыха	
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов
4.5	Банковская и страховая деятельность	Банки	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта
4.1	Деловое управление	Офисы	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта
3.3	Бытовое обслуживание	Фотоателье, фотолаборатории	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
		Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	
		Объекты мелкого бытового ремонта	
		Парикмахерские	
		Бани, сауны, фитнес-центры	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы); Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы
3.4	Здравоохранение	Амбулаторно-поликлинические учреждения	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги
		Медицинские центры, в т.ч. научно-практические	
		Учреждения охраны материнства и детства	
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций))	
		Аптечные учреждения	
		Медицинские кабинеты	

3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, учебные мастерские, лабораторные корпуса
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны
3.8	Общественное управление	Административные здания для размещения органов управления	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка	
3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг	
		Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	
3.1	Коммунальное обслуживание	Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе	
7.2	Автомобильный транспорт	Автовокзалы и автостанции	Не установлены

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

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
3.3	Бытовое обслуживание	Химчистки, прачечные	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)

3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов
4.3	Рынки	Розничные рынки	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
4.9	Обслуживание автотранспорта	Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта	Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря
12.0	Общее пользование территории	Скверы	Не установлены
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Временные хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции, не имеющие фундаментов.

3. Для зоны ОД установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации: максимальная высота зданий: 25 метров; максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

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

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
3.5	Образование и просвещение	Дошкольные образовательные учреждения	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса Культовые объекты
		Общеобразовательные школы	
		Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования	
		Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны	
3.6	Культурное развитие	Культурные центры	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества
		Дворцы и дома культуры	
		Народные музеи с производством изделий народного творчества	
		Выставочные залы	
		Музеи	
		Учреждения дополнительного образования детей и взрослых	
		Клубы	
Библиотеки			
3.4	Здравоохранение	Лечебно-профилактические учреждения	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные

		Учреждения здравоохранения особого типа	корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги Культовые объекты
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека	
		Аптечные учреждения	
		Медицинские кабинеты	
3.2	Социальное обслуживание	Объекты для предоставления социальных услуг	
		Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов
5.1	Спорт	Спортивные клубы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
		Спортивные залы	
		Бассейны	
		Площадки для занятий спортом и физкультурой	

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

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны ОС не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

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

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
6.0	Производственная деятельность	Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100м.	Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, пожарные депо, гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта.
3.1	Коммунальное обслуживание	Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе	
6.9	Склады	Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров с организацией оптовой и розничной торговли с размером санитарно-защитной зоны не более 100м.	
7.2	Автомобильный транспорт	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта	
4.9	Обслуживание автотранспорта	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта	
		Автозаправочные станции	
		Автомойки	
		Ремонтные мастерские	Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно

		Мастерские по ремонту автомобилей	стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей.
		Автосалоны	
		Станции технического обслуживания автомобилей	
4.4	Магазины	Объекты розничной торговли	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
		Объекты оптовой торговли	
		Автосалоны	
4.3	Рынки	Розничные рынки	
		Оптовые рынки	
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
		Столовые при производственных и коммунальных предприятиях	
3.3	Бытовое обслуживание	Химчистки, прачечные	
		Объекты бытового ремонта	
		Ремонтные мастерские	Не установлены
		Фотоателье, фотолаборатории	
		Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей, ремонтные мастерские.
3.6	Культурное развитие	Культурно-досуговые центры	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта
		Кинотеатры	
		Выставочные залы	
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, учебные мастерские, лабораторные корпуса
3.4	Здравоохранение	Профилактории	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта
		Учреждения здравоохранения особого типа	
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека	

		Аптечные учреждения	
3.10	Ветеринарное обслуживание	Ветеринарные лечебницы	
3.2	Социальное обслуживание	Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи	
3.8	Общественное управление	Объекты для размещения органов управления	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка	
		Пожарные депо	
4.5	Банковская и страховая деятельность	Отделения банков	
4.1	Деловое управление	Офисы	

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

Код	Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков	Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 50м.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны ПК не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

Статья 24. Градостроительный регламент производственной зоны (ПЗ).

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
6.0	Производственная деятельность	Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более	Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, пожарные депо, гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта.
6.9	Склады	Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров с организацией оптовой и розничной торговли с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более	
7.2	Автомобильный транспорт	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта	Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей.
4.9	Обслуживание автотранспорта	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта	
		Автозаправочные станции	
		Автомойки	
		Ремонтные мастерские	
		Мастерские по ремонту автомобилей	
		Станции технического обслуживания автомобилей	
4.4	Магазины	Объекты оптовой торговли	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки

4.3	Рынки	Объекты оптовой торговли	автомобилей (рампы)
4.6	Общественное питание	Столовые при производственных и коммунальных предприятиях	
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей, ремонтные мастерские.
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций с производственной базой с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса
4.5	Банковская и страховая деятельность	Отделения банков	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка Пожарные депо	
4.1	Деловое управление	Офисы	

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны ПЗ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

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

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты инженерной инфраструктуры	Объекты капитального строительства,

			технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры
7.1	Железнодорожный транспорт	Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железнодорожного транспорта	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки
		Железнодорожные вокзалы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки. Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией железнодорожных и автобусных вокзалов
		Павильоны для обслуживания пассажиров	
		Административно-бытовые корпуса железнодорожных станций	
6.9	Склады	Склады	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки
4.9	Обслуживание автотранспорта	Автозаправочные станции	
7.2	Автомобильный транспорт	Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего (внегородского) автомобильного транспорта	
		Автобусные вокзалы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки. Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией железнодорожных и автобусных вокзалов
		Павильоны для обслуживания пассажиров	
		Административно-бытовые корпуса автобусных вокзалов	
7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений и других	Хозяйственные постройки, стоянки служебного водного транспорта, складские постройки. Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией водного транспорта

		объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	
5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	Хозяйственные постройки, стоянки.
12.0	Общее пользование территории	Автомобильные дороги	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки

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

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны ИТ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

Статья 26. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
1.0	Сельскохозяйственное использование	Здания, строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, фермы, молочно-товарные фермы, полевые станы, машинно-тракторные станции	Хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной

			переработки сельскохозяйственной продукции.
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	отсутствуют
4.7	Гостиничное обслуживание	Общежития	отсутствуют
1.1	Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6 классификатора видов разрешенного использования	Хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
1.7	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранение и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида	Хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

		разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11 классификатора видов разрешенного использования.	
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров используемого для ведения сельского хозяйства	Размещение водонапорных башен, трансформаторных подстанций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

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

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны СХ-1 не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

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

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
2.4	Передвижное жилье	Палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
3.4	Здравоохранение	Пункты оказания первой медицинской помощи	

5.1	Спорт	Спортивные корпуса и спортивные площадки при образовательных учреждениях, бассейны	
12.0	Общее пользование территории	Здания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.)	
5.0	Отдых (рекреация)	<p>Обустройство мест для занятия спортом, физической культуры, пешими и верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;</p> <p>Создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха на них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержимое видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5</p>	Не установлены
7.2	Автомобильный транспорт	Здания и сооружения автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержимое видов разрешенного использования с кодами 7.2.1-7.2.3	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта

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

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны Р-1 не устанавливаются и

определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

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

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
3.5	Образование и просвещение	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
3.4	Здравоохранение	Пункты оказания первой медицинской помощи	
5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими и верховыми прогулками, отдыха и туризма Создание парков, городских лесов и скверов	
5.1	Спорт	Спортивные корпуса и спортивные площадки при образовательных учреждениях, бассейны	
5.2	Природно-познавательный туризм	Базы и палаточные лагеря, детские туристические станции, туристические парки, учебно-туристические тропы и трассы	

5.2.1	Туристическое обслуживание	Дома отдыха, пансионаты, кемпинги, туристические базы, детские и спортивные лагеря	
3.6	Культурное развитие	Кинотеатры	
		Культурно-досуговые центры	
		Концертные залы	
		Выставочные залы	
		Клубы	
	Культурно-досуговые центры		
3.7	Религиозное использование	Культовые объекты	
4.6	Общественное питание	Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест	

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

3. Для зоны Р-2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации: максимальная высота здания: 10 метров;

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

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

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

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

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

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты инженерной инфраструктуры	Объекты капитального строительства,

			технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры
9.1	Охрана природных территорий	Земельные участки, имеющие природоохранное значение	Не устанавливаются
1.17	Питомники	Здания и сооружения питомников декоративного озеленения	Не устанавливаются
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Заправочные станции, магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не устанавливаются

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

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны С-4 не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

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

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

Код	Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства
12.1	Ритуальная деятельность	Бюро похоронного обслуживания Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий Дома траурных обрядов	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта

	Склепы	
	Аптечные учреждения	
	Культовые объекты	
	Магазины по продаже ритуальных принадлежностей	

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

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны С-2 не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

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

Статья 31. Порядок устройства ограждений земельных участков.

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

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

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

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

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

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

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

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

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

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

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

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

- 1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;
- 2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

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

Статья 32. Действие Правил по отношению к генеральному плану населенного пункта.

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

Статья 33. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Большеклиновского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных

заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями уполномоченного органа в области градостроительной деятельности, выданными до утверждения настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 декабря 2010г. получены положительные заключения в соответствии с ч.4 ст.46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 11 настоящих Правил;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 12 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

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

Статья 34. Внесение изменений в Правила.

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

Статья 35. Ответственность за нарушение Правил.

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