

**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН  
УГЛЕРОДОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
УГЛЕРОДОВСКОГО ГОРОДСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ  
КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Том I**

**(в редакции Решения Собрания депутатов  
Углеродовского городского поселения  
от 21.11.2016 № 10)**

**2016 г.**

**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН  
УГЛЕРОДОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
УГЛЕРОДОВСКОГО ГОРОДСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ  
КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Том I**

**(в редакции Решения Собрания депутатов  
Углеродовского городского поселения  
от 21.11.2016 № 10)**

**Генеральный директор**



**Гурьева С.И.**

**Главный архитектор проекта**



**Ревин С.П.**

**2016 г.**

**В НАСТОЯЩЕМ ТОМЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ УГЛЕРОДОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В РЕДАКЦИИ  
РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ ДЕПУТАТОВ от 21.11.2016 № 10**

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

**Пояснительная записка.**

Номер тома	Наименование	Примечание
Том I	Правила землепользования и застройки Углеродовского городского поселения Красносулинского муниципального района Ростовской области	

**Графические материалы**

Материалы	Масштаб	Примечание
Карта градостроительного зонирования. Углеродовское городское поселение	1: 5000	Приложение

**Справка ГАПа**

Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами Российской Федерации.

Главный архитектор проекта



С.П. Ревин

## Содержание

<b>РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....</b>	<b>6</b>
<b>Глава 1. Общие положения Правил.....</b>	<b>6</b>
1.1 Основные термины.....	6
1.2 Назначение Правил.....	9
1.3 Структура Правил.....	11
1.4 Применение градостроительных регламентов.....	11
1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	12
1.6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	12
1.7 Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	13
<b>Глава 2. Порядок изменения Правил .....</b>	<b>14</b>
2.1 Регулирование правил землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	14
2.2 Полномочия органов местного самоуправления Углеродовского городского поселения по регулированию землепользования и застройки.....	14
2.3 Порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Углеродовского поселения.....	15
<b>Глава 3. Градостроительная деятельность на территории муниципального образования Углеродовского городского поселения.....</b>	<b>16</b>
3.1 Цели и задачи градостроительной деятельности.....	16
3.2 Объекты и субъекты градостроительной деятельности.....	16
3.3 Виды градостроительной документации.....	17
3.4 Общие положения о регулировании использования земельных участков на территории муниципального образования Углеродовского городского поселения.....	19
<b>Глава 4. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности.....</b>	<b>21</b>
4.1 Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Углеродовского городского поселения.....	21
4.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	23
<b>Глава 5. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства.....</b>	<b>25</b>
5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	25
5.2 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	26
5.3 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	27
5.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	28
5.5 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	29
<b>Глава 6. Положение о внесении изменений и дополнений в Правила. Ответственность за нарушение Правил.....</b>	<b>30</b>
6.1 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила.....	30
6.2 Ответственность за нарушение Правил .....	32
<b>РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>33</b>
<b>Глава 7. Карты градостроительного зонирования территории МО.....</b>	<b>33</b>
7.1 Состав карт градостроительного зонирования.....	33



7.2 Порядок установления территориальных.....	33
Глава 8. Градостроительный регламент.....	34
Глава 9. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	36
Глава 10. Градостроительные регламенты территориальных зон Углеродовского городского поселения.....	36
Глава 11. Зоны с ограничением на использование территорий.....	58

## Введение

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Углеродовское городское поселение» Красносулинского района (далее Правила) разработаны после выполнения генерального плана, что предопределяет более тесную увязку принципов регламентно-градостроительного зонирования в Правилах с принятой в генеральном плане системой территориального зонирования, представленной функционально-планировочными, строительными и режимными зонами.

Правила создают условия для устойчивого развития территории поселения, планировки, застройки и благоустройства территории, развития жилищного строительства, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, а также сохранения историко-культурного наследия, прав и законных интересов граждан, физических и юридических лиц, правообладателей участков земельного фонда, а также создают условия для регулирования размещения инвестиций и отношений собственности.

Правила были разработаны в 2011 году ОАО «НИИПГрадостроительства» г.Санкт-Петербург и утверждены Решением Собрания депутатов Углеродовского городского поселения № 7 от 25.12.2012. В связи с необходимостью уточнений и корректировки, внесены изменения в Правила с целью приведения вида разрешенного использования градостроительных регламентов в соответствие с действующим законодательством РФ. Корректировка указанной градостроительной документации выполнена администрацией Углеродовского городского поселения, с учетом изменений в законодательстве Российской Федерации, в том числе Приказа Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» в редакции Приказа Минэкономразвития РФ от 30.09.2015г № 709. Правила в новой редакции утверждены Решением Собрания депутатов Углеродовского городского поселения от 24.06.2016 №124.

Внесение изменений с дополнительной редакцией Правил выполнено по согласованию с Администрацией Углеродовского городского поселения ООО «ПКБ «АрхиГрад» по заказу ООО «Спарта», согласно заявления с инициативой корректировки функционального зонирования территории восточнее ул.Советская р.п. Углеродовский под производственные цели. Также принято в учет предписание Министерства строительства и архитектуры Ростовской области по внесению дополнительной информации по предельным параметрам застройки и назначению видов разрешенного использования в отношении каждой территориальной зоны.

В графической части Правил внесены поправки по зонам функционального зонирования рекреационной зоны Р-1 в счет расширения зоны производственно-коммерческого назначения, с целью дальнейшего приобретения земли под разработку и рекультивацию существующего террикона. В пояснительной записке уточнены виды разрешенного использования и добавлены предельные параметры застройки.

В состав Правил входят два раздела:

- раздел 1 – Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений
- раздел 2 – Карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

## **Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **Глава 1. Общие положения Правил**

#### **1.1 Основные термины**

В Правилах землепользования и застройки территории муниципального образования городского поселения (далее Правила) используются следующие термины:

**Акт выбора земельного участка** – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций.

**Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование земельных участков и объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

**Водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям, применительно к которым устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительная документация** – документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный план земельного участка** – документ, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ и подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных и муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства.

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

**Граница санитарно-защитной зоны (СЗЗ)** – линия, ограничивающая территорию или максимальную из плановых проекций пространства, за пределами которых



нормируемые факторы воздействия не превышают установленные санитарно-гигиенические нормативы.

**Допустимое отклонение** – изменение параметров строения или застройки, не нарушающее разрешенное использование земельного участка.

**Заказчик** – уполномоченные на то инвесторами (застройщиками) физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления, которые обеспечивают реализацию инвестиционных проектов.

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

**Земельный участок** – часть поверхности земли, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

**Зона** – территория, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент.

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

**Изменение недвижимости** – изменение вида использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство, реконструкция, перемещение или сношение новых или существующих строений или сооружений, очистка земельного участка от растительности при подготовке строительства, изменение размеров земельного участка.

**Инвестор** – физическое или юридическое лицо, финансирующее градостроительную деятельность по формированию территориально-имущественных комплексов за счет собственных, заемных или привлеченных средств.

**Инвестиционный проект** – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами).

**Индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города.

**Карта градостроительного зонирования** – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

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

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые с отступом от красных линий или от границ земельных участков и однозначно определяющие местоположения на плане внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

**Межевание земель** — комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** — показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной зоне.

**Многоквартирный жилой дом** — жилой дом, жилые ячейки (квартиры) которого имеют выход на общие лестничные клетки и на общий для всего дома земельный участок; в многоквартирном жилом доме квартиры объединены вертикальными коммуникационными связями (лестничные клетки, лифты) и горизонтальными коммуникационными связями (коридоры, галереи).

**Недвижимость** — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

**Объект капитального строительства** — здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, зарегистрированные в установленном порядке, за исключением временных объектов, киосков, навесов, остановочных комплексов и других подобных построек.

**Особо охраняемая природная территория** — территория земной поверхности и воздушного пространства над ней с расположенными на ней природными комплексами и объектами, имеющими особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение, которая решением органов государственной власти изъята полностью или частично из хозяйственного использования и для которой установлен особый режим охраны.

**Отклонения от Правил** — санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства — высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

**Подрядчик** — физическое или юридическое лицо, выполняющие по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательские, проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности.

**Прибрежные защитные полосы** — устанавливаются в границах водоохранных зон на территориях, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Проектная документация** — документация, включающая проектную градостроительную документацию, в том числе проектную архитектурно-строительную документацию.

**Проектная градостроительная документация** — документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**Разрешение на строительство** — документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

**Резервирование территорий** — деятельность органов исполнительной власти муниципального образования по определению территорий, необходимых для государственных и муниципальных нужд и установлению для них правового режима обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных или муниципальных нужд.



**Реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности и качества инженерно-технического обеспечения).

**Санитарно-защитная зона** – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I-II классов опасности – как до установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельного участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Среда обитания** – совокупность объектов, явлений и факторов окружающей (природной и искусственной) среды, определяющая условия жизнедеятельности человека.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (парки, скверы, площади, улицы, проезды и т.п.).

**Территория предприятия** – территория, оформленная в установленном порядке собственником предприятия для осуществления хозяйственной деятельности.

**Функциональное использование территории** – сложившаяся (исторически сложившаяся) стихийно, на основе реализации ранее выполненной градостроительной документации структура использования территории по видам и по видам и подвидам функционального использования. Функциональное зонирование территории по типам и видам, выполненное на основе анализа сложившейся структуры использования земельных ресурсов отражает ее современное состояние и служит основой для выработки проектных решений.

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Элементы благоустройства** – различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие ее функциональному назначению.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в значениях, используемых в Федеральном законодательстве.

## 1.2 Назначение Правил

1. Правила разработаны на основании основных положений Конституции Российской Федерации, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 №131-ФЗ, Областным законом «О градостроительной деятельности в Ростовской области» от 14 января 2008 г. №583-ЗС, Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области, Уставом муниципального образования Красносулинский район, Уставом муниципального образования Углеродовского городского поселения, Генеральным планом городского поселения, а также с учетом иных документов, определяющих основные направления развития городского поселения.



2. Правила не должны противоречить Генеральному плану Углеродовского городского поселения. В случае внесения изменений в Генеральный план соответствующие изменения вносятся в Правила.

Допускается конкретизация Правилами положений указанных Генеральных планов, но с обязательным учетом функционального зонирования территории.

3. Правила вводят на территории муниципального образования Углеродовского городского поселения систему регулирования землепользования и застройки, порядок осуществления градостроительной деятельности, увязанные с законодательством Российской Федерации. Правила устанавливают порядок правового регулирования развития, использования и организации территории, использования и изменения объектов капитального строительства посредством введения градостроительных регламентов, определяют правила и процедуру градостроительной и строительной деятельности.

4. Цель Правил состоит:

- в реализации планов и программ (в том числе утвержденной проектной градостроительной документации) развития территорий поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- в повышении эффективности использования благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство;

- в обеспечении свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития поселения, застройки и землепользования;

- в контроле деятельности администрации муниципального образования Углеродовского городского поселения со стороны граждан, а также градостроительной (строительной) деятельности физических и юридических лиц со стороны органов надзора;

- в более полном обеспечении нормативно-инструктивной и организационно-директивной основы градостроительной деятельности;

- в обеспечении юридических прав и гарантий и утверждении обязанностей для всех юридических и физических субъектов, проживающих на территории городского поселения и производящих строительные изменения на его территории в отношении полноценной среды обитания, свободной индивидуальной и коллективной деятельности по ее созданию и совершенствованию, развития производственной и социальной инфраструктур, не причинения ущерба собственности и окружающей среде в целом, сохранения историко-культурного наследия.

5. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории муниципального образования Углеродовское городское поселение земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленного Правилами градостроительного регламента сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

6. Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне, в пределах территории поселения.

7. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- б) Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области;

иными нормативными правовыми актами муниципального образования Красносулинского района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### 1.3 Структура Правил

1. Настоящие Правила содержат два раздела:

- раздел 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;
- раздел 2 «Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты».

Раздел 1 настоящих Правил – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» представлен в форме текста правовых процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления в части подготовки условий для создания системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории и осуществления этого регулирования;
- порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
- ответственность должностных лиц, граждан и юридических лиц за нарушение Правил.

Правила вводят на территории Углеродовского городского поселения порядок использования и застройки территории муниципального образования, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории города на территориальные зоны и установлении для каждой из них градостроительного регламента.

Раздел 2 Правил – «Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты» содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и недвижимости, а также предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости, и картографические документы по территориальным зонам.

2. В зависимости от степени жесткости регламентов, с учетом основных принципов градостроительной политики, устанавливается режим градостроительной деятельности, распространяющийся на осуществление отдельных ее видов применительно к конкретной территории.

### 1.4 Применение градостроительных регламентов

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

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной



инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

3. На карте градостроительного зонирования территории выделяются территориальные зоны, к которым прописаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости.

При установлении границ территориальных зон и градостроительных регламентов учитывается требование о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- а) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- б) красным линиям;
- в) границам земельных участков;
- г) границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- д) административным границам муниципального образования;
- е) естественным границам природных объектов.

### **1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические документы, являются открытыми и общедоступными для физических и юридических лиц.

Администрация муниципального образования Углеродовского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях настоящих Правил;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления в порядке участия в публичных слушаниях.

### **1.6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

2. Земельные участки и связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, улиц, коммуникаций установленных утвержденными проектами;
- имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки — высота, этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных применительно к соответствующим зонам.

3. Постановлением администрации муниципального образования Углеродовского городского поселения может быть придан статус несоответствия тем сельскохозяйственным предприятиям и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны (формально установленные или существующие по факту) распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов, и функционирование которых наносит несоразмерный вред владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. снижается стоимость этих объектов.

### **1.7 Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Земельные участки и объекты недвижимости, поименованные в ст.1.6, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те, не соответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам (стандартам), объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением администрации муниципального образования Углеродовского городского поселения устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

2. Все изменения несоответствующих объектов, включая изменения видов и интенсивности использования земельного участка, строительных параметров, могут производиться только в соответствии с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объем выпускаемой продукции и предоставляемых услуг без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным и противопожарным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

3. Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам, ввиду их небольшого размера, усложненной конфигурации, а также имеющими сложные инженерно-геологические условия, таким образом, что это существенно затрудняет их эффективное использование, допускается увеличивать степень несоответствия, но только



при условии, что для осуществления строительных намерений получено разрешение на отклонение от Правил (при соблюдении требований технических регламентов).

4. Владельцам не соответствующих Правилам объектов, решением суда может быть предписано в установленный срок выкупить недвижимость, владельцам которой причиняется несоизмеримый ущерб, или компенсировать им ущерб другим приемлемым способом, включая переселение жильцов в новые места проживания.

По завершении процесса выкупа и предоставления компенсаций владельцы указанных несоответствующих объектов могут ходатайствовать перед Комиссией по землепользованию и застройке об изменении границ и характеристик зон расположения этих объектов и последующего снятия с них статуса несоответствия Правилам.

Здание или сооружение, несоответствующее видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

## **Глава 2. Порядок применения Правил землепользования и застройки**

### **2.1 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения осуществляется:

- органами местного самоуправления муниципального образования Красносулинский район (далее МО Красносулинский район);
- органами местного самоуправления муниципального образования Углеродовского городского поселения Красносулинского района (далее МО Углеродовское городское поселение);

2. К вопросам местного значения МО Красносулинский район в области регулирования землепользования и застройки (в соответствии с Уставом Красносулинского района) относятся:

- утверждение схемы территориального планирования Красносулинского района;
- утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования Красносулинского района документации по планировке территории;
- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Красносулинского района;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Красносулинского района для муниципальных нужд;
- предоставление земельных участков под строительство объектов капитального строительства;
- решение иных вопросов, относящихся к регулированию землепользования и застройки.

### **2.2 Полномочия органов местного самоуправления Углеродовского городского поселения по регулированию землепользования и застройки**

1. Организация деятельности органов местного самоуправления в области землепользования и застройки осуществляется в соответствии с принципами:

- законности;
- открытости и гласности деятельности органов местного самоуправления по управлению и распоряжению землями, экономической обоснованности принимаемых ими решений;
- обеспечения использования земель по целевому назначению;
- платности землепользования;

- рациональности и эффективности использования земель.

2. Полномочия органа местного самоуправления Углеродовского городского поселения в сфере землепользования определены Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в РФ», Уставом городского поселения, настоящими Правилами и осуществляются по направлениям:

- утверждение генеральных планов Углеродовского городского поселения;
- утверждение Правил землепользования и застройки;
- утверждение подготовленной на основе генеральных планов Углеродовского городского поселения документации по планировке территории;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Углеродовского городского поселения;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Углеродовского городского поселения;
- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Углеродовского городского поселения для муниципальных нужд;
- осуществление земельного контроля за использованием земель Углеродовского городского поселения;
- выбор и подготовка земельного участка под строительство объектов капитального строительства и реконструкции;
- контроль за соблюдением настоящих Правил.

3. Полномочия органа местного самоуправления Углеродовского городского поселения, уполномоченного регулировать землепользование и застройку, выполняют:

- Собрание депутатов Углеродовского городского поселения;
- Глава Углеродовского городского поселения;
- Администрация Углеродовского городского поселения.

Глава Углеродовского городского поселения является главой МО Углеродовского городского поселения, возглавляет Администрацию Углеродовского городского поселения и исполняет полномочия председателя Собрании депутатов Углеродовского городского поселения.

### **2.3 Порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Углеродовского городского поселения**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО Углеродовского городского поселения (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения подготовки и реализации проекта Правил землепользования и застройки территории МО Углеродовского городского поселения, для соблюдения требований настоящих Правил, а также для внесения изменений в Правила.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам Землепользования и застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой Углеродовского городского поселения. Комиссия является коллегиально-совещательным органом при Главе Углеродовского городского поселения.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленными настоящими Правилами;

- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленными настоящими Правилами;



- рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном настоящими Правилами;

- готовит рекомендации Главе Углеродовского городского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонение предложений о внесении изменений, в порядке, установленными настоящими Правилами;

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет другие полномочия.

4. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

5. Официальное название Комиссии определяется решением Главы Углеродовского городского поселения.

### **Глава 3. Градостроительная деятельность на территории муниципального образования Углеродовского городского поселения**

#### **3.1 Цели и задачи градостроительной деятельности**

1. Основная цель градостроительной деятельности – создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды обитания жителей поселения.

2. Главной задачей градостроительной деятельности является регулирование планировки и застройки муниципального Углеродовского городского поселения в соответствии с требованиями к функциональному зонированию, планировочной организации территории, учету взаимосвязанных интересов городского поселения и примыкающей к нему территории Красносулинского района.

3. Важнейшим принципом организации территории поселения является его зонирование, т.е. закрепление за конкретными территориями определенных социальных и хозяйственных функций и пределов (регламентов) их разрешенного использования.

#### **3.2 Объекты и субъекты градостроительной деятельности**

1. Объектами градостроительной деятельности являются:

- территория муниципального образования Углеродовского городского поселения;

- территории отдельных функциональных зон;

- земельные участки с возводимыми на них зданиями или сооружениями, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе с элементами благоустройства;

- объекты реконструкции и капитального ремонта.

2. Участниками (субъектами) градостроительной деятельности выступают:

- органы государственной власти и органы местного самоуправления;

- физические и юридические лица.

3. Каждый участник градостроительной деятельности имеет право на обеспечение его интересов. Оно осуществляется посредством возможности:

- доступа к открытой градостроительной информации;

- участия в принятии решений, связанных с преобразованием окружающей материально-пространственной среды, а также за счет государственного регулирования градостроительной деятельности в виде установления градостроительных регламентов, социально-градостроительных и технических нормативов и стандартов;

4. Все участники градостроительных отношений обязаны:

- выполнять положения Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативно-правовых актов градорегулирования, действующих на территории Ростовской области и Углеродовского городского поселения, нести ответственность за их нарушение и возмещать ущерб, причиненный в результате своих незаконных действий;
- выполнять требования органов исполнительной власти в области архитектуры и градостроительства, землепользования, экологии, органов государственного контроля и надзора, выдвигаемых в пределах их компетенции в вопросах градорегулирования;
- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники природы, истории и культуры, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территорий, затрагивающие коренные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников и арендаторов сопредельных участков и иных объектов недвижимости.

### 3.3 Виды градостроительной документации

1. Основным документом территориального планирования Углеродовского городского поселения является Генеральный план.

В соответствии со своим назначением Генеральный план определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

После утверждения Генерального плана, он приобретает законную силу для всех субъектов градостроительной деятельности в границах городского поселения.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территорий города путем:

- а) определения:
  - элементов планировочной структуры населенного пункта (кварталов, микрорайонов);
  - характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
  - линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;
- б) установления границ:
  - земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
  - земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
  - зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
  - зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
- в) выделения участков, которые планируются:
  - изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;
  - зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;
  - определить для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
  - предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;
  - размежевать;
  - объединить для осуществления реконструкции.



3. Документация по планировке территории является документацией градостроительного проектирования, она определяет принципы и приемы пространственной организации застройки, а также конкретного размещения строительных объектов и включает:

- а) проекты планировки без проектов межевания в их составе;
- б) проекты планировки с проектами межевания в их составе;
- в) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания).

4. Проект планировки территории разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Он включает основную, подлежащую утверждению, часть и материалы по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- а) красные линии;
- б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

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

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

5. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

а) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории;
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

б) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо вышеуказанных границ необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

в) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки):



- не разделенной на земельные участки,

- или разделение которой на земельные участки не завершено,

- или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются:

- по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков;

- в соответствии с планами и программами, утвержденными органами власти муниципального образования и включающими подготовку градостроительных планов земельных участков за счет средств местного бюджета.

6. Проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с разработанными проектами планировки и градостроительными регламентами Правил для обоснования размеров и границ земельных участков.

Обязательными положениями проекта межевания территории являются предложения по установлению публичных сервитутов.

Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

а) расположение участка в границах одной территориальной зоны;

б) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;

в) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

Если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

Межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

### **3.4 Общие положения о регулировании использования земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков находящихся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования Углеродовского городского поселения, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Углеродовского городского поселения, определяется Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, Красносулинского района, настоящими Правилами.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования Углеродовского городского поселения могут осуществлять развитие застроенных территорий по собственной инициативе.

Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Углеродовского городского поселения.

4. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам, резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

5. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

а) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд);

б) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Установление порядка резервирования и изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

6. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, является необходимость строительства в соответствии с утвержденной градостроительной документацией:

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

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах муниципального образования;

в) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством муниципального образования.

7. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Углеродовского городского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником.

Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

8. Администрация муниципального образования «Углеродовское городское поселение» имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд:

проезда, прохода через земельный участок;



- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- открытого доступа к прибрежной полосе;
- проведения дренажных работ;
- забора воды и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокоса или пастбы скота;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

9. Публичный сервитут устанавливается без изъятия земельного участка.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

10. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

11. Сервитут может быть срочным и постоянным.

12. Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

13. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Публичный сервитут может быть отменен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен.

## **Глава 4. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности**

### **4.1 Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Углеродовского городского поселения**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности, Уставом МО Углеродовского городского поселения, настоящими Правилами.

2. Публичные слушания проводятся в случаях, когда рассматриваются вопросы:

- о проекте Генерального плана и проектах решений о внесении в него изменений;

- о проектах документации по планировке территории;
- о проекте Правил землепользования и застройки;
- об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
- о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемых посредством планировочных предложений;
- таких строительных изменений, не соответствующих Правилам объектов недвижимости, которые сопряжены с еще большим увеличением степени несоответствия Правилам (случаи отклонения от Правил);
- дополнения и изменения Правил.

3. Публичные слушания проводятся также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Углеродовского городского поселения проводятся Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, осуществляющей свою деятельность в соответствии с положением, утвержденным Главой Углеродовского городского поселения.

5. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

6. В случаях необходимости проведения публичных слушаний по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, специалист администрации Углеродовского городского поселения информирует Комиссию по землепользованию и застройке о поступившей заявке по проведению публичных слушаний.

7. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки:

а) до принятия решения Главой Углеродовского городского поселения о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

б) обеспечивает подготовку сводного заключения на проект предложений, направляемого Главе Углеродовского городского поселения для принятия решения о назначении публичных слушаний.

8. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

а) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

б) комплект материалов проекта о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

в) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:



а) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

б) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Углеродовского городского поселения.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

а) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

б) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Углеродовского городского поселения – в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений.

## **4.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании. Оповещение дается в форме:

- на официальном сайте сельской администрации в сети «Интернет»;
- публикаций в местных газетах;
- объявлений по местному радио;
- вывешивания объявлений в здании администрации, на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос. Оповещение должно содержать информацию о характере обсуждаемого вопроса, дате, времени и месте проведения публичного слушания, дате, времени, месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде запрашиваемого использования и т.д.).

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны быть проведены Комиссией в следующие сроки:

- по вопросам проекта правил землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;
- по вопросам специальных согласований - в течение месяца с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- по вопросам о проектах документации по планировке территории – в течение от одного до трех месяцев с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

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



поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

4. Комиссия приглашает на публичные слушания представителей органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, субъекты, интересы которых затрагиваются, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

5. В процессе публичных слушаний ведется протокол. Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний, в случае принятия положительного решения, в 10-ти дневный срок обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе муниципального образования Углеродовского городского поселения.

6. Соответствующее постановление Главы муниципального образования Углеродовского городского поселения о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления публикуется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, подавшее заявку на проведение слушаний.

Физические и юридические лица могут оспорить в суде принятое постановление в течение трех месяцев со дня его опубликования.

#### **4.3 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных согласований и отклонений от Правил**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о предоставлении соответствующего разрешения и приложенные к нему документы в Комиссию.

2. Комиссия в течение 10 дней с момента получения заявления:

- принимает решение о проведении публичных слушаний, в котором определяет дату, время и место их проведения;
- готовит текст сообщения о проведении публичных слушаний;
- направляет сообщение о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам;
- проводит мероприятия, направленные на опубликование (распространение) сообщения о предстоящем публичном слушании, путем размещения сообщения на официальном сайте администрации в сети «Интернет», вывешивания сообщения в здании администрации и на месте расположения земельного участка или объекта капитального строительства, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

3. Сообщение о проведении публичных слушаний должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса, дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.):

- сроки начала и окончания приема замечаний и предложений по вопросу публичных слушаний, наименовании и местонахождении органа, принимающего замечания и предложения.

4. Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 7 (семи) дней со дня публикации (распространения) сообщения о его проведении. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

5. Публичные слушания проводятся с обязательным участием представителя Комиссии, представителя Администрации Углеродовского городского поселения, лица, заинтересованного в проведении публичных слушаний или его представителя.

6. Протокол публичных слушаний в окончательном виде должен быть составлен не позднее 10 рабочих дней с момента их проведения и должен содержать поступившие в письменном виде замечания и предложения.

## **Глава 5. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства**

### **5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- основные виды разрешенного использования – виды использования, определенные градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном Правилами землепользования и застройки;

- вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны.

3. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений, коммуникаций, обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным и вспомогательным при условии соблюдения технических регламентов.

4. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные



параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учетом ограничений на использование объектов недвижимости.

## **5.2 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если:

а) применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

б) правообладателем получено заключение администрации муниципального образования Углеродовского городского поселения о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа исполнительной власти муниципального образования Углеродовского городского поселения.

4. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Ростовской области и/или муниципального образования в соответствии с федеральным законодательством.

5. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом исполнительной власти муниципального образования Углеродовского городского поселения с соблюдением условий такого перевода, установленных Администрацией, и в порядке, установленном градостроительным и жилищным законодательством. При этом виды разрешенного

использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территории территориальной зоны.

6. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации).

### **5.3 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Наличие вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо специальное разрешение.

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

3. Комиссия рассматривает заявления и выносит одно из следующих решений:

- о включении предложения в обсуждаемые вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков для строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования Углеродовского городского поселения;

- об отклонении поступившего предложения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешенный вид использования:

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ростовской области и других требований, установленных действующим законодательством.

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

Предложения граждан могут быть отклонены, если содержание предложения противоречит нормам действующих Федеральных, областных законодательных актов и правовых актов органов местного самоуправления, регулирующих данные правоотношения.

Предложения, противоречащие действующему законодательству и правовым актам органов местного самоуправления, возвращаются авторам без рассмотрения на заседании Комиссии.

Предложения, принятие которых относится к компетенции Комиссии, рассматриваются на открытом заседании Комиссии и принимаются в соответствии с установленным Положением о Комиссии порядком.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с действующим законодательством.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования Углеродовского городского поселения. На основании указанных в части 2 настоящей статьи рекомендаций глава администрации



муниципального образования Углеродовского городского поселения принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти, иной официальной информации.

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

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

#### **5.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, отраженной на Карте градостроительного зонирования (раздел 2).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

- предельное (максимальное и (или) минимальное) количество этажей или предельную (максимальную и (или) минимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

3. Плотность застройки (процент застройки) - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала), устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне. Показатели плотности застройки участков территориальных зон принимаются с учетом требований Приложения Г СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства.

4. В соответствии с Решением Собрании депутатов Красносулинского района от 9 августа 2006г. № 53 установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемые гражданам в собственность из находящихся в

муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства в следующих размерах:

- для ведения личного подсобного хозяйства – от 0,06 гектара до 1,0 гектара;
- для индивидуального жилищного строительства на территории сельских поселений – от 0,06 гектара до 0,2 гектара.

5. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ростовской области с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

#### **5.5 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Владельцы земельных участков, имеющих малые размеры (меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков), неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участка в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил.

Отклонением от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д. при соблюдении требований технических регламентов.

2. Соответствующая заявка заинтересованным лицом направляется в Комиссию и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права владельцев смежных земельных участков;
- допустимы по требованиям эстетики, экологии, правил пожарной безопасности.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях (в соответствии с главой 4 настоящих Правил), куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, расположенных по соседству с объектом, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

4. В целях информирования заинтересованных лиц Комиссией определяется время и место, где заинтересованные лица могут ознакомиться с информацией.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Рекомендации Комиссии направляются Главе Углеродовского городского поселения, который в течение семи дней принимает окончательное решение (постановление) о разрешении на отклонение или об отказе в разрешении на отклонение от Правил с указанием причин принятого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет



физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

## **Глава 6. Положение о внесении изменений и дополнений в Правила. Муниципальный земельный контроль. Ответственность за нарушение Правил**

### **6.1 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования или градостроительных регламентов.

2. Основанием для внесения изменений и дополнений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы Углеродовского городского поселения.

Такое решение принимается ввиду необходимости учета изменений, произошедших в законодательстве Российской Федерации, Ростовской области, ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения), а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

3. При рассмотрении вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов рассматриваются обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

4. Основаниями для рассмотрения главой Углеродовского городского поселения вопроса о внесении изменений и дополнений в Правила являются:

- а) несоответствие Правил генеральному плану Углеродовского городского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

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

б) органами исполнительной власти Ростовской области - в случаях: если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Ростовской области; если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения; несоответствия Правил Схеме территориального планирования Ростовской области, возникшего в результате внесения в Схему территориального планирования изменений; наличия предложений о внесении в Правила изменений в составе подготовленной к утверждению документации по планировке территории;

в) органами местного самоуправления муниципального образования Красносулинского района и Углеродовского городского поселения - в случаях, если

Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

д) органами, осуществляющими контроль соблюдения ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, - в случаях изменения границ действия и/или содержания указанных ограничений.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

6. Заявка представляется в Комиссию и содержит, помимо вышеуказанных обоснований, соответствующие предложения.

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

Глава Углеродовского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

8. По поручению Главы городского поселения Комиссия не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

9. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

10. После введения в действие настоящих Правил, а также в случаях внесения в них изменений органы местного самоуправления муниципального образования по представлению соответствующих заключений Комиссии могут принимать решения о следующем:

- о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный Генеральный план с учетом и в развитие настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- о подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.



## 6.2 Ответственность за нарушение Правил

1. Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих Правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области, Уставом МО Углеродовского городского поселения.

2. Ответственность за нарушения устанавливается путем проведения проверок, контроля за использованием земельных участков и иной недвижимости уполномоченными органами, администрацией Углеродовского городского поселения

3. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется Законодательством Российской Федерации.

## 6.2 Ответственность за нарушение Правил

1. Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих Правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области, Уставом МО Углеродовского городского поселения.

2. Ответственность за нарушения устанавливается путем проведения проверок, контроля за использованием земельных участков и иной недвижимости уполномоченными органами, администрацией Углеродовского городского поселения

3. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется Законодательством Российской Федерации.



## **Раздел 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Глава 7. Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования**

#### **7.1. Состав карт градостроительного зонирования**

1. Картами градостроительного зонирования Углеродовского городского поселения в составе настоящих Правил являются графическое отображение границ муниципального образования, границ населенных пунктов в составе муниципального образования, границ установленных территориальных зон населенных пунктов.

2. Карты состоят из следующих частей:

- карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Углеродовского городского поселения;
- карты градостроительного зонирования населенных пунктов, входящих в состав Углеродовского городского поселения.

#### **7.2 Порядок установления территориальных зон**

1. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования Углеродовского городского поселения;
- определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной и непротиворечивой идентификации принадлежности каждого земельного участка только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования (по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и недвижимости).

3. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в привязке к границам функциональных зон Генерального плана.

4. Каждой зоне предписываются характеристики, включающие градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и недвижимости, а также предельным значениям параметров разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости.

5. Ведение карт-схем градостроительного зонирования МО Углеродовского городского поселения – внесение текущих изменений, в том числе по земельным участкам, публикация изменений границ территориальных зон, изменений в санитарно-защитных, водоохранных и других зонах со специальным режимом использования территории, предоставление различного рода информации – осуществляет сотрудник администрации Углеродовского городского поселения.

6. Карты градостроительного зонирования территории подлежат корректировке в следующих случаях:

- При внесении изменений в административные границы муниципального образования, населенных пунктов в его составе;

По мере внесения изменений в границы территориальных зон и зон со специальным режимом использования территории.

7. Информация о земельных участках в составе территориальных зон вносится регулярно по мере поступления. Сведения о земельных участках предоставляются по мере необходимости на основании запросов заинтересованных лиц.

8. В случае внесения изменений в границы территориальных зон, последовавших в результате изменений Правил, сотрудник администрации муниципального образования вносит изменения в информационную систему и уведомляет об этом всех заинтересованных лиц.

9. В случае, если изменения вносятся в границы зон с особым режимом использования или таковые зоны устанавливаются вновь, лицо, заинтересованное в таких изменениях, уведомляет Комиссию по землепользованию и застройке о внесении таких изменений и готовит необходимые материалы. Комиссия рассматривает материалы, проводит публичные слушания, готовит заключение, передает его для принятия решения Главе Углеродовского городского поселения.

## Глава 8. Градостроительный регламент

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения условий, возможности и рациональности изменения среды обитания.

Согласование и утверждение регламентов осуществляется в составе схемы градостроительного зонирования, как его неотъемлемая часть.

Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

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

3. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Углеродовского городского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

4. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования Углеродовского городского поселения.

5. Градостроительный регламент включает перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Разрешенным считается такое использование территории и недвижимости, которое соответствует:

- градостроительному регламенту по видам и параметрам разрешенного использования для соответствующей зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования;

- требованиям надежности и безопасности объектов, содержащихся в строительных и противопожарных нормах и правилах;



- документально и нормативно зафиксированным ограничениям на использование земельных участков.

7. В случаях, когда здания, сооружения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства, расположенные на земельном участке не соответствуют утвержденному настоящими Правилами регламенту градостроительной деятельности в зоне размещения участка, или выходят за красные линии, приватизация участка не допускается, а возможность использования зданий и сооружений, расположенных на участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования участка в соответствие с режимом, установленным регламентом.

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

9. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории.

10. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

11. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями Генерального плана городского поселения.

12. Действие градостроительных регламентов не распространяется, в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

13. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется решением органов местного самоуправления муниципального образования «Углеродовское городское поселение» и/или муниципального образования «Красносулинский район», в соответствии с федеральными законами с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

## Глава 9. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В пределах любых территориальных зон в границах населенных пунктов в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков могут располагаться следующие виды разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства
коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- водопроводы,</li> <li>- линии электропередач,</li> <li>- трансформаторные подстанции,</li> <li>- газопроводы,</li> <li>- линии связи,</li> <li>- телефонные станции,</li> <li>- канализация;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- площадки для сбора мусора;</li> <li>- иные подобные объекты, предназначенные для обслуживания населения</li> </ul>
общее пользование территории	<ul style="list-style-type: none"> <li>- автомобильные дороги</li> <li>- пешеходные тротуары и переходы,</li> <li>- парки, скверы, площади, бульвары,</li> <li>- благоустройство и озеленение,</li> <li>- детские площадки;</li> <li>- памятники, мемориалы;</li> <li>- малые архитектурные формы;</li> <li>- иные места, постоянно открытые для посещения без взимания платы.</li> </ul>

## Глава 10. Градостроительные регламенты территориальных зон Углеродовского городского поселения

В основу разработки карты градостроительного зонирования положена выполненная в генеральном плане схема функционального зонирования, представленная следующими зонами:

### 1) Жилая зона:

Ж-1 – Зона малоэтажной жилой застройки

Ж-2 – Зона среднеэтажной жилой застройки

### 2) Общественно-деловые зоны:

ОД – Смешанная общественно-деловая зона.

### 3) Производственные зоны:

ПК – производственно-коммерческая зона

### 5) Рекреационные зоны:

Р-1 – Зона зеленых насаждений и объектов общего пользования.

Р-2 – Зона лесопарков, лугопарков и особо охраняемых территорий.

### 6) Зоны специального назначения

СН – Зона размещения кладбищ.

Ниже приводятся градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны.



## 1. Жилая зона

### Ж-1 – Зона малоэтажной жилой застройки

Зона выделяется с целью развития, на основе существующих и вновь осваиваемых территорий для малоэтажной жилой застройки, зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

#### Основные виды разрешённого использования

Вид разрешенного использования земельного участка	Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);</li> <li>- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;</li> <li>- размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений</li> </ul>
Для ведения личного подсобного хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);</li> <li>- производство сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</li> <li>- содержание сельскохозяйственных животных</li> </ul>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</li> <li>- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</li> <li>- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</li> <li>- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</li> <li>- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</li> </ul>
Объекты гаражного назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек</li> </ul>
Амбулаторно-поликлиническое	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-</li> </ul>

обслуживание	поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
Магазины	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 100 кв. м
<b>Условно разрешённые виды использования</b>	
Стационарное медицинское обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); - размещение станций скорой помощи
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные подобные организации)
Социальное обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи); - размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; - размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций
Культурное развитие	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; - устройство площадок для празднеств и гуляний; - размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
Религиозное использование	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома); - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)



Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;</li> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;</li> <li>- размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации</li> </ul>
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
Магазины	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет более 100 кв. м
Бытовое обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Общественное питание	- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Обслуживание автотранспорта	- размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>	
Растениеводство	- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур
Овощеводство	- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
Садоводство	- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур
Обслуживание жилой застройки	- размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны



## **Предельные параметры разрешенного использования земельного участка**

### **1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка**

- для строительства индивидуальных жилых домов и личного подсобного хозяйства минимальный размер земельного участка – 400 кв.м, максимальный – 2000 кв.м;
- для прочих видов разрешенного использования предельные размеры земельных участков – не нормируются

### **2. Процент застройки земельного участка**

- минимальный – не нормируется;
- максимальный для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства – 50 % от общей площади;
- максимальный для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки и иных видов разрешенного использования – 70 % от общей площади

### **3. Этажность объектов капитального строительства**

- объекты до 3-х этажей включительно;
- общая высота объекта – не более 12 м

### **4. Минимальные отступы от границ земельных участков**

- от жилого дома до смежной границы соседнего участка минимальный отступ – 3 м, от красной линии проездов – 3 м, по границе со свободными землями – 1 м;
- от хозяйственных построек для жилого дома (гараж, баня, навес и пр.) до границ смежного участка минимальный отступ – 1 м, от красной линии проездов – 3 м, по границе со свободными землями – не нормируется;
- от прочих объектов не жилого назначения минимальный отступ до смежной границы соседнего участка отступ – 3 м, от красной линии проездов – 3 м, по границе со свободными землями – не нормируется;
- от стволов высокорослых деревьев до границ земельного участка минимальный отступ – 4 м; среднерослых деревьев – 2 м; кустарник – 1 м

### **5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях общественного назначения не допускается без соответствующих обоснований размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;
- Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне – V класс;

## **Планировочные и нормативные требования**

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.
2. При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области.



3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса.

### **Ж-2 – Зона среднетажной жилой застройки**

Зона выделяется с целью развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий среднетажной застройки зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

#### **Основные виды разрешённого использования**

Вид разрешенного использования земельного участка	Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);</li> <li>- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;</li> <li>- размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений</li> </ul>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</li> <li>- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</li> <li>- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</li> <li>- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</li> <li>- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</li> </ul>
Среднетажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);</li> <li>- благоустройство и озеленение;</li> <li>- размещение подземных гаражей и автостоянок;</li> <li>- обустройство спортивных, детских и площадок отдыха;</li> <li>- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, если общая площадь таких помещений не составляет более 20% общей площади помещений дома</li> </ul>



Блокированная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;</li> <li>- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</li> <li>- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</li> <li>- обустройство спортивных, детских и площадок отдыха</li> </ul>
Объекты гаражного назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек</li> </ul>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)</li> </ul>
Среднее и высшее профессиональное образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)</li> </ul>
Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных.</li> </ul>
Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);</li> <li>- размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</li> <li>- размещение объектов капитального строительства для</li> </ul>



	размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
Магазины	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 100 кв. м
<b>Условно разрешённые виды использования</b>	
Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;</li> <li>- устройство площадок для празднеств и гуляний;</li> <li>- размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов</li> </ul>
Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);</li> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)</li> </ul>
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
Магазины	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до и более 100 кв. м
Общественное питание	- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Бытовое обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>	
Садоводство	- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур
Обслуживание жилой застройки	- размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами

не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка

### **Предельные параметры разрешенного использования земельного участка**

#### **1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка**

- для строительства индивидуальных жилых домов минимальный размер земельного участка – 400 кв.м, максимальный – 2000 кв.м;
- для прочих видов разрешенного использования предельные размеры земельных участков – не нормируются

#### **2. Процент застройки земельного участка**

- минимальный – не нормируется;
- максимальный для индивидуального жилищного строительства – 50 % от общей площади;
- максимальный для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки и иных видов разрешенного использования – 70 % от общей площади

#### **3. Этажность объектов капитального строительства**

- объекты до 3-х этажей включительно;
- общая высота объекта – не более 12 м

#### **4. Минимальные отступы от границ земельных участков**

- от жилого дома до смежной границы соседнего участка минимальный отступ – 3 м, от красной линии проездов – 3 м, по границе со свободными землями – 1 м;
- от хозяйственных построек для жилого дома (гараж, баня, навес и пр.) до границ смежного участка минимальный отступ – 1 м, от красной линии проездов – 3 м, по границе со свободными землями – не нормируется;
- от прочих объектов нежилого назначения минимальный отступ до смежной границы соседнего участка отступ – 3 м, от красной линии проездов – 3 м, по границе со свободными землями – не нормируется;
- от стволов высокорослых деревьев до границ земельного участка минимальный отступ – 4 м; среднерослых деревьев – 2 м; кустарник – 1 м

#### **5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях общественного назначения не допускается без соответствующих обоснований размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;
- Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне – V класс

### **Планировочные и нормативные требования**

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий



малоэтажного жилищного строительства», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области.

3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса.

## 2. Общественно-деловые зоны

### ОД - Смешанная общественно-деловая зона

Смешанная общественно-деловая зона выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения разнообразных объектов местного значения общественно-делового назначения, объектов торговли, развития сферы социальных, иных объектов и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

#### Основные виды разрешённого использования

Вид разрешенного использования земельного участка	Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</li> <li>- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</li> <li>- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</li> <li>- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</li> <li>- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</li> </ul>
Объекты гаражного назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек</li> </ul>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, Центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)</li> </ul>
Стационарное медицинское обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты,</li> </ul>

	обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);
	- размещение станций скорой помощи
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
Среднее и высшее профессиональное образование	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)
Бытовое обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Магазины	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет более 100 кв. м
Обслуживание автотранспорта	- размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных.
Объекты гаражного назначения	- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
Социальное обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);
	- размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;
	- размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
Культурное развитие	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров,



	<ul style="list-style-type: none"> <li>филармоний, планетариев;</li> <li>- устройство площадок для празднеств и гуляний;</li> <li>- размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов</li> </ul>
<b>Бытовое обслуживание</b>	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
<b>Общественное питание</b>	- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
<b>Общественное управление</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;</li> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;</li> <li>- размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации</li> </ul>
<b>Деловое управление</b>	- размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
<b>Рынки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;</li> <li>- размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка</li> </ul>
<b>Гостиничное обслуживание</b>	- размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
<b>Условно разрешённые виды использования</b>	
<b>Религиозное использование</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома);</li> <li>- размещение объектов капитального строительства,</li> </ul>

	предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
Развлечения	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; - в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
Связь	- размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>	
Обеспечение внутреннего правопорядка	- размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; - размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	- размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)
Склады	- размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов



### **Предельные параметры разрешенного использования земельного участка**

#### **1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка**

- минимальные размеры земельных участков – не нормируются;
- максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются

#### **2. Процент застройки земельного участка**

- минимальный – не нормируется;
- максимальный – 80 % от общей площади земельного участка

#### **3. Этажность объектов капитального строительства**

- объекты до 3-х этажей включительно;
- общая высота объекта – не более 15 м

#### **4. Минимальные отступы от границ земельных участков**

- вновь проектируемые жилые здания располагать с отступом от красных линий – не менее 3 м, но не более 25 м от края проезжей части улиц;
- минимальные отступы от стен объектов без окон до границ земельных участков – 1 м, стен объектов с окнами – 3 м;
- по красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания), без размещения подходов и подъездов к ним со стороны придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания в квартирах первых этажах;

#### **5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- Во встроенных или пристроенных к жилым домам помещениях общественного назначения не допускается, без соответствующих обоснований, размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;
- Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне – V класс

### **Планировочные и нормативные требования**

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области.

3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса.



### 3. Производственные зоны

#### ПК - Производственно-коммерческая зона

Производственно-коммерческая зона выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания. Данная зона связана непосредственно с обслуживанием производственных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры при условии соблюдения или установления соответствующей санитарно-защитной зоны.

#### **Основные виды разрешённого использования**

Вид разрешенного использования земельного участка	Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Легкая промышленность	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности и т.п.
Пищевая промышленность	- размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
Склады	- размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Обслуживание автотранспорта	- Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в виде разрешенного использования – Объекты гаражного назначения
Объекты придорожного сервиса	- размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); - размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий общественного питания как объектов придорожного сервиса; - размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса



Железнодорожный транспорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение железнодорожных путей;</li> <li>- размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта</li> </ul>
Связь	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание</li> </ul>
<b>Условно разрешённые виды использования</b>	
Строительная промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции</li> </ul>
Ритуальная деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений</li> </ul>
Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями зданий</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>	
Для данной зоны не установлены вспомогательные виды использования	
<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальные размеры земельных участков – не нормируются;</li> <li>• максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются</li> </ul> </li> <li><b>2. Процент застройки земельного участка</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальный – не нормируется;</li> <li>• максимальный – 60 % от общей площади земельного участка</li> </ul> </li> <li><b>3. Этажность объектов капитального строительства</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• этажность объектов – не нормируется;</li> <li>• общая высота объекта – не нормируется</li> </ul> </li> <li><b>4. Минимальные отступы от границ земельных участков</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;</li> </ul> </li> <li><b>5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Общая площадь объектов капитального строительства производственного назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;</li> </ul> </li> </ol>	

- Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне – IV и V класс

#### **Планировочные и нормативные требования**

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.
2. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89\*); расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89\*).
3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса.

#### **4. Рекреационные зоны:**

##### **Р-1- Зона зеленых насаждений и объектов общего пользования.**

Зона занятий физической культурой и спортом выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения, а так же размещения объектов рекреации и спорта и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.

#### **Основные виды разрешённого использования**

Вид разрешенного использования земельного участка	Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);</li> <li>- размещение спортивных баз и лагерей</li> </ul>
Природно-познавательный туризм	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об</li> </ul>



	<p>окружающей природной среде;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий</li> </ul>
Поля для гольфа или конных прогулок	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;</li> <li>- размещение конноспортивных манежей без трибун</li> </ul>
Связь	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание</li> </ul>
<b>Условно разрешённые виды использования</b>	
Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</li> </ul>
Туристическое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;</li> <li>- размещение детских лагерей</li> </ul>
Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в виде разрешенного использования – Объекты гаражного назначения</li> </ul>
Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;</li> <li>- размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>	
Для данной зоны вспомогательные виды использования – не установлены	
<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальные размеры земельных участков – не нормируются;</li> <li>• максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются</li> </ul> </li> <li><b>2. Процент застройки земельного участка</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальный – не нормируется;</li> <li>• максимальный – 30 % от общей площади земельного участка</li> </ul> </li> <li><b>3. Этажность объектов капитального строительства</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• этажность объектов – не нормируется;</li> </ul> </li> </ol>	



- общая высота объекта – не нормируется
- 4. Минимальные отступы от границ земельных участков**
- объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;
- 5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**
- общая площадь объектов капитального строительства инженерно-транспортного назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством

#### **Планировочные и нормативные требования**

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.
2. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса.

#### **Р-2 - Зона лесопарков, лугопарков и особо охраняемых территорий**

Зона природных территорий выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения.

#### **Основные виды разрешённого использования**

Вид разрешенного использования земельного участка	Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Природно-познавательный туризм	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;</li> <li>- осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий</li> </ul>
Охрана природных территорий	- сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне
Связь	<ul style="list-style-type: none"> <li>- антенные поля;</li> <li>- инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания;</li> <li>- опоры и башни сотовой связи,</li> <li>- иные объекты капитального строительства связи</li> </ul>

#### **Условно разрешённые виды использования**

Для данной зоны условно разрешенные виды использования – не установлены

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования**



Для данной зоны вспомогательные виды использования – не установлены

### **Предельные параметры разрешенного использования земельного участка**

#### **1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка**

- минимальные размеры земельных участков – не нормируются;
- максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются

#### **2. Процент застройки земельного участка**

- минимальный – не нормируется;
- максимальный – 10 % от общей площади земельного участка

#### **3. Этажность объектов капитального строительства**

- этажность объектов – не нормируется;
- общая высота объекта – не нормируется

#### **4. Минимальные отступы от границ земельных участков**

- объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;

#### **5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- общая площадь объектов капитального строительства инженерно-транспортного назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

### **Планировочные и нормативные требования:**

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.
2. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса.

### **6. Зона специального назначения:**

#### **СН-зона размещения кладбищ**

Зона выделена на основе действующих захоронений и мест специального назначения, имеющих санитарно-защитную зону.

### **Основные виды разрешённого использования**

Вид разрешенного использования земельного участка	Состав вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Ритуальная деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;</li> <li>- размещение соответствующих культовых сооружений</li> </ul>
Специальная деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов</li> </ul>



	(скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)
<b>Связь</b>	- размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида коммунальное обслуживание
<b>Условно разрешённые виды использования</b>	
<b>Склады</b>	- размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
<b>Обслуживание автотранспорта</b>	- размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, не указанных в виде разрешенного использования – объекты гаражного назначения
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>	
Для данной зоны вспомогательные виды использования – не установлены.	
<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальные размеры земельных участков – не нормируются;</li> <li>• максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются</li> </ul> </li> <li><b>2. Процент застройки земельного участка</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальный – не нормируется;</li> <li>• максимальный – не нормируется</li> </ul> </li> <li><b>3. Этажность объектов капитального строительства</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• этажность объектов – не нормируется;</li> <li>• общая высота объекта – не нормируется</li> </ul> </li> <li><b>4. Минимальные отступы от границ земельных участков</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;</li> </ul> </li> <li><b>5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• общая площадь объектов капитального строительства специального назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством</li> </ul> </li> </ol>	
<b>Планировочные и нормативные требования:</b>	
1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области	



обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса

## **Глава 11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории**

- На Карте градостроительного зонирования территории Углеродовского городского поселения имеются следующие границы зон с особыми условиями использования: водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- зоны охраны источников нецентрализованного водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- санитарно-защитные зоны от производственных и коммунальных объектов
- санитарно-защитные зоны от инженерно-технических и санитарно-технических объектов
- санитарно-защитные зоны СЗЗ и территориальные разрывы от ж/д и автодорог
- охранные зоны коммуникаций (трубопроводов, ЛЭП).

### **11.1. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила.

3. Режим ЗСО включает:

- мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения;
- мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения;
- мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

4. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

а) Мероприятия по первому поясу:

- территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;
- не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного

назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

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

- водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

- все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

б) Общие мероприятия по второму и третьему поясам:

- выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

- запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

в). Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

- мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выпребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

- не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и др. объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

5. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения

а) Мероприятия по первому поясу:



- на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения

- не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды. Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

б) Общие мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

- выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

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

- все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

- использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение;

- при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

в) Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

- запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

- не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

- не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;



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

- использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

- в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

6. Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов:

– в пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

– не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

## 11.2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными ст. 65 Водного кодекса РФ.

3. Ширина водоохраных зон водных объектов, находящихся на территории муниципального образования Сертолово Ленинградской области составляет 50 и 100 метров.

4. На территории водоохраных зон запрещается:

- а) использование сточных вод для удобрения почв;
- б) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- в) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- г) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- а) распашка земель;
- б) размещение отвалов размываемых грунтов;
- в) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

6. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими



охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

7. Береговая полоса выделяется вдоль береговой линии водных объектов общего пользования и предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 5 и 20 метров.

8. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

### **11.3. Земли лесов, выполняющих защитные функции**

1. Все леса Ростовской области отнесены к первой группе. К лесам первой группы в соответствии с Лесным кодексом относятся леса, основным назначением которых является выполнение водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных функций, а также леса особо охраняемых территорий.

В лесной фонд не входят: леса, расположенные на землях обороны, городских округов и поселений; древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях сельскохозяйственного назначения, транспорта, городских округов и поселений, водного фонда и иных категорий.

Леса первой группы включают категории защитности:

- запретные полосы лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов, запретные полосы лесов, защищающие нерестилища ценных промысловых рыб;
- противоэрозионные леса, государственные защитные лесные полосы, ленточные боры;
- защитные полосы лесов вдоль железнодорожных магистралей, автомобильных дорог федерального и регионального значения;
- леса зеленых зон населенных пунктов и хозяйственных объектов;
- памятники природы, леса государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков;
- леса первого и второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения;
- леса первой, второй и третьей зон округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов;
- особо ценные лесные массивы;
- леса, имеющие научное или историческое значение.

2. На землях лесов запрещается любая деятельность, несовместимая с их назначением.

На землях лесов могут осуществляться следующие виды деятельности:

- проведение рубок главного пользования – в лесах первой группы;
- проведение рубок промежуточного пользования и прочих рубок – в лесах национальных парков, природных парков, особо ценных лесных массивах, лесах, имеющих научное или историческое значение, памятников природы, лесопарковых частях зеленых зон, лесах первого и второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения и лесах первой и второй зон округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, государственных защитных лесных полосах, противоэрозионных и запретных полосах лесов, защищающих нерестилища ценных промысловых рыб;
- проведение прочих рубок, соответствующих заповедному режиму – в лесах государственных природных заповедников, на заповедных лесных участках;
- проведение рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления, прочих рубок – в лесах, расположенных на землях городских округов и поселений;
- заготовка живицы, второстепенных лесных ресурсов (пней, коры, бересты и других);
- побочное лесопользование (сенокошение, пастьба скота, размещение ульев и пчел, заготовка древесных соков, заготовка и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственных растений и технического сырья и др.);
- пользование участками лесного фонда для нужд охотничьего хозяйства;

использование участков лесов для научно-исследовательских, культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей.

Размещение производственной зоны и объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры на землях лесного фонда запрещается за исключением объектов, указанных в пункте 1 статьи 21 Лесного кодекса Российской Федерации.

3. Вокруг городских округов и поселений, расположенных в безлесных и малолесных районах, следует предусматривать ветрозащитные и берегоукрепительные лесные полосы, на склонах холмов, оврагов и балок – озеленительные.

Ширина защитных лесных полос составляет не менее:

- для крупнейших и крупных городских округов и городских поселений – 500 м;
- для больших и средних городских округов и городских поселений – 100 м;
- для малых городских поселений и сельских поселений – 50 м.

3. Вдоль автомобильных дорог, железнодорожных путей, на землях сельскохозяйственного назначения, в прибрежных зонах водных объектов могут создаваться полосы лесных насаждений, выполняющие защитные функции, в том числе снегозадерживающие, ветроослабляющие, пескозащитные, поλεзащитные, почвоукрепительные, берегоукрепительные, водоохранные, озеленительные и другие.

4. Снегозащитные лесные полосы следует предусматривать с каждой стороны дороги:

- на заносимых участках автомобильных дорог шириной, м:
- 4 – при расчетном годовом снегоприносе от 10 до 25 м<sup>3</sup>/м;
- 9 – при расчетном годовом снегоприносе свыше 25 до 50 м<sup>3</sup>/м;
- 12 – при расчетном годовом снегоприносе свыше 50 до 75 м<sup>3</sup>/м;
- 14 – при расчетном годовом снегоприносе свыше 75 до 100 м<sup>3</sup>/м;
- на заносимых участках железнодорожного пути и вокруг станций - при объеме снеготранспорта за зиму более 100 м<sup>3</sup> на 1 м пути согласно СНиП 32-01-95, в остальных случаях предусматриваются снегозадерживающие устройства.

Полосу отвода для расположения снегозадерживающих лесных насаждений при ограждении железнодорожных станций и узлов следует проектировать на границе станционных площадок и продолжать за пределы стрелочных горловин не менее, чем на 50 м. Для размещения внутристанционной защиты между станционными парками необходимо предусматривать полосу отвода шириной не менее 15 м.

5. Ветроослабляющие лесные полосы следует предусматривать для участков железных дорог, подверженных ежегодному воздействию сильных ветров (со скоростью 15 м/с и выше), в местах гололедообразования и заноса пути мелкоземом на землях сельскохозяйственного назначения или непригодных для выращивания сельскохозяйственных культур. В случаях когда порывы сильного ветра могут угрожать безопасности движения поездов допускается устройство лесонасаждений на землях сельскохозяйственного назначения.

6. Расстояния от границ жилой застройки, водоемов, сельскохозяйственных угодий, автомобильных дорог, железнодорожных путей и сооружений на них до защитных насаждений принимаются в соответствии с действующими правилами и нормами.

#### 11.4. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны

1. Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция).

2. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона.



Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых указанными санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом РФ или его заместителем в порядке, установленном указанными санитарными правилами.

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом (руководителем Управления Роспотребнадзора) по Ростовской области или его заместителем в порядке, установленном указанными санитарными правилами.

3. На территории санитарно-защитной зоны не допускается размещение:

- жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
- территорий садоводческих товариществ, коллективных, индивидуальных, дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений;
- детских площадок;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания.

4. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

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

5. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),
- здания управления,
- конструкторские бюро,
- здания административного назначения,
- научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники,
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- бани,
- прачечные,
- объекты торговли и общественного питания,
- мотели, гостиницы,
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП,
- электроподстанции,
- нефте- и газопроводы,

- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- канализационные насосные станции,
- сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции,
- станции технического обслуживания автомобилей.

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

7. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

8. Санитарно-защитные зоны железнодорожного транспорта устанавливаются в соответствии со следующими требованиями:

- от оси крайнего железнодорожного пути до жилой застройки – не менее 100 м, в случае примыкания жилой застройки к железной дороге. При невозможности обеспечить 100-метровую санитарно-защитную зону она может быть уменьшена до 50 м при условии разработки и осуществления мероприятий по обеспечению допустимого уровня шума в жилых помещениях в течение суток;

- дезинфекционно-промывочные станции (пункты) следует размещать изолированно от других железнодорожных объектов и населенных пунктов на расстоянии не менее:

- 250 м – от технических и служебных зданий;

- 500 м – от населенных пунктов;

- от оси крайнего железнодорожного пути до границ садовых участков – не менее 100 м.

В санитарно-защитной зоне вне полосы отвода железной дороги допускается размещать автомобильные дороги, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунального назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

#### **11.5. Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий**

1. На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий, в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций:

- а) ограничения использования территории;

- б) ограничения хозяйственной и иной деятельности;

- в) обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций;

- г) сохранения существующих массивов зеленых лесных насаждений;

- д) создание массивов зеленых лесных насаждений в целях защиты планируемой жилой застройки от ветрового потока и выпадения взвесей;

- ж) озеленение усадебных участков;

- з) кварталы секционной застройки проектировать с применением периметральной планировки.



2. В целях соблюдения пожарной безопасности расстояние от границ застройки в городских поселениях до лесных массивов должны быть не менее 50 м.

3. Проектирование и застройка на отработываемых и отработанных угленосных площадях возможно в соответствии с требованиями СНиП 2.01.09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах».

#### **11.6. Зоны охраны линейных объектов инфраструктуры**

1. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» ширина санитарно-защитной полосы водопроводов питьевого назначения по обе стороны от крайних линий водопровода составляет:

а) при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водопроводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водопроводов более 1000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водопроводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водопроводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

В пределах санитарно-защитной полосы водопроводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод (уборные, помойные ямы, навозохранилища, приемники мусора и др.).

На участках водопроводов, где полоса граничит с указанными загрязнителями, следует применять пластмассовые или стальные трубы.

Запрещается прокладка водопроводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

В соответствии с СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» ширина санитарно-защитной полосы водопроводов непитьевого назначения, проходящих по незастроенной территории, от крайних водопроводов составляет:

а) при прокладке в сухих грунтах — не менее 10 м при диаметре до 1000 мм и не менее 20 м при больших диаметрах;

б) при прокладке в мокрых грунтах, — не менее 50 м независимо от диаметра.

При прокладке водопроводов по застроенной территории ширина полосы по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы может быть уменьшена.

4. В пределах санитарно-защитной полосы водопроводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водопроводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водопроводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

5. Во избежание повреждения канализационных сетей и сооружений устанавливается охранная зона (10 м)

В пределах охранной зоны систем канализации запрещается:

а) возводить какие то ни было здания и сооружения как постоянного, так и временного характера без согласования с эксплуатирующей организацией;

б) организовывать склады, свалки, стоянки автотранспорта или строительных механизмов;

в) производить посадку кустов и деревьев на расстоянии ближе 3 метров;

г) изменять, т.е. повышать по средством подсыпки или понижать путем срезки, существующий уровень поверхности земли (дорожного покрытия);

д) производить разработку мерзлого грунта ударным способом и забивку длинномерных свай на расстоянии 15 метров от оси сетей и сооружений канализации;

е) сбрасывать тяжеловесные предметы, сливать кислоты, щелочи и жидкости с ядовитыми примесями;

ж) загромождать, засыпать грунтом, бетоном, мусором, снегом и другими материалами трассу и крышки камер и колодцев.

6. Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства:

1) вдоль воздушных линий электропередачи;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи;

3) вдоль подводных кабельных линий электропередачи;

4) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.).

1. Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании

2. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;



е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 8 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

#### **11.7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории горного отвода**

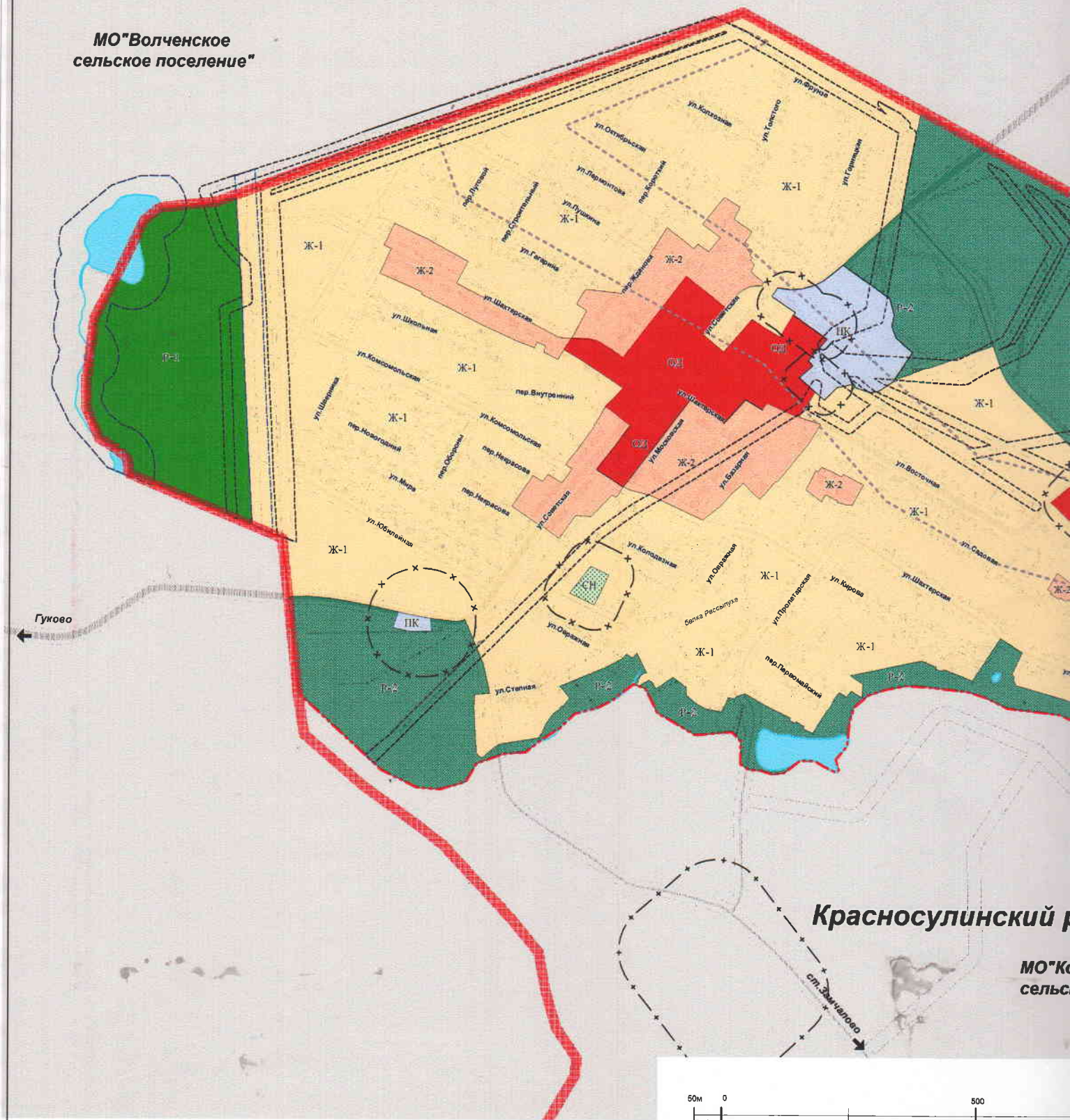
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории горного отвода установлены Федеральным Законом «О недрах».

2. Любая деятельность на территории горного отвода может осуществляться пользователем недр только в соответствии с лицензией на пользование недрами.

3. Пользователь недр вправе ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода.

### Каменский район

**МО"К**  
**сельс**







**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ УГЛЕРОДОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  
**КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**«07» октября 2016 г.**

**№ 124**

**пос. Углеродовский**

О подготовке проекта внесения изменений в градостроительную документацию Углеродовского городского поселения

В соответствии со статьей 24, 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации", принимая во внимание заявление о необходимости внесения изменений в градостроительную документацию, руководствуясь статьей 30 Устава муниципального образования «Углеродовское городское поселение», Администрация Углеродовского городского поселения

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять решение о подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Углеродовского городского поселения.
2. Внести изменения в состав Комиссии (приложение 1 к постановлению №77 от 18.04.2016 «О создании Комиссии по правилам землепользования и застройки Углеродовского городского поселения»), согласно приложения.
3. Подготовить и согласовать техническое задание на выполнение проекта генерального плана и Правил землепользования и застройки Углеродовского городского поселения.
4. Опубликовать постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте Администрации Углеродовского городского поселения.
5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Комиссию по правилам землепользования и застройки Углеродовского городского поселения.

Глава Углеродовского  
городского поселения

Е.П.Буравикова



**Приложение**  
к постановлению администрации  
Углеродовского городского поселения  
от 7 октября 2016 № 124

**СОСТАВ**

**Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

<b>Председатель Комиссии:</b> Буравикова Е.П.	Глава Углеродовского городского поселения
<b>Заместитель председателя:</b> Баркина Т.В..	Начальник сектора экономики и финансов
<b>Члены Комиссии:</b>	
Романова Т.А.	Инспектор по вопросам имущественных и земельных отношений
Иванова Е.М.	Специалист 1 категории по правовой, кадровой и архивной работе
Рыжева Е.А.	Специалист 1 категории по благоустройству и вопросам ЖКХ
Гондусова Н.М.	Депутат Собрании депутатов Углеродовского городского поселения
Бисаинов А.Р.	Главный архитектор администрации Красносулинского района (по согласованию)

Состав Комиссии не является закрытым и может быть дополнен в случае необходимости.

Секретаря Комиссии выполняет любой член Комиссии, уполномоченный на выполнение данных функций Председателем.

**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН  
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ  
УГЛЕРОВОДСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РЕШЕНИЕ**

**11.10.2016**

**№ 3**

**пос. Углеродовский**

О назначении публичных  
слушаний по проекту внесения  
изменений в градостроительную  
документацию

В целях реализации права населения муниципального образования «Углеродовское городское поселение» на участие в местном самоуправлении, руководствуясь ст. 24, 28, 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о публичных слушаниях, ст. 30 Устава муниципального образования «Углеродовское городское поселение», -

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ РЕШИЛО:**

1. Назначить публичные слушания по проекту внесения изменений в градостроительную документацию Углеродовского городского поселения в форме собрания жителей на 10.11.2016 года в 12 часов в зале ДК «Горняк» по адресу: пос. Углеродовский, ул. Шахтерская, 79.
2. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации, обнародовать проект внесения изменений в градостроительную документацию путем размещения на информационных стендах Администрации Углеродовского городского поселения.
3. Контроль за исполнением данного решения возложить на Главу Углеродовского городского поселения – Е.П.Буравикову.

Глава Углеродовского  
городского поселения



Е.П.Буравикова



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ УГЛЕРОДОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  
**КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРОТОКОЛ**

публичных слушаний о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Углеродовского городского поселения Красносулинского района Ростовской области

10.11.2016 г.

пос. Углеродовский,  
ул. Шахтерская, 79  
ДК «Горняк», 17:00

В публичных слушаниях принимали участие:

Члены комиссии по правилам землепользования и застройки (Комиссия):

Буравикова Е.П. – глава Углеродовского городского поселения,

Баркина Т.В. – начальник сектора экономики и финансов Администрации Углеродовского городского поселения,

- Романова Т.А. – специалист по вопросам имущественных и земельных отношений

- Иванова Е.М. – специалист по правовой, кадровой, архивной работе Администрации Углеродовского городского поселения,

- Рыжева Е.А. – специалист по благоустройству и вопросам ЖКХ Администрации Углеродовского городского поселения.

- Гондусова Н.М. – депутат Собрания депутатов Углеродовского городского поселения

Жители Красносулинского района, в том числе Углеродовского городского поселения.

Всего: 14 чел.

Председатель: Буравикова Е.П. – глава Углеродовского городского поселения

Секретарь: Романова Т.А. – специалист по вопросам имущественных и земельных отношений Администрации Углеродовского городского поселения

**Повестка дня:**

Рассмотрение проекта корректировки правил землепользования и застройки Углеродовского городского поселения на соответствие изменениям в законодательстве и фактическому целевому назначению земель, корректировки градостроительных регламентов, в том числе предельных параметров застройки земельных участков и объектов капитального строительства.

Доклад сделал специалист по вопросам имущественных и земельных отношений Администрации Углеродовского городского поселения – Романова Т.А.

С целью приведения видов разрешенного использования в правилах землепользования и застройки Углеродовского городского поселения (далее Правила) фактическому и востребованному использованию территорий, а также с целью приведения градостроительных регламентов в соответствие с предписанием Министерства строительства и архитектуры Ростовской области – о необходимости внесения изменений в ПЗЗ с установлением видов разрешенного использования, а также назначения предельных параметров для каждой территориальной зоны, выносятся на рассмотрение проект внесения изменений в Правила. По проекту предложено следующее:

В пояснительной записке в градостроительные регламенты добавлены предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства, внесены корректировки

по видам разрешенного использования, согласно Приказа Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» в редакции Приказа Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 № 709. Также, согласно поступившего предложения ООО «Спарта», предлагается корректировка графической части ПЗЗ с целью уточнения границ зоны ПК за счет правки границы зоны Р-2.

**Выступил с предложением представитель ООО «Спарта»:**

В границах земель населенного пункта пос.Углеродовский имеется свободная территория, относящаяся к зоне рекреации и примыкающая непосредственно к террикону. Данная территория расположена в зоне рекреации, что не соответствует фактической ситуации. Учитывая наличие рядом зоны ПК (производственно-коммерческой) данная территория целесообразна к использованию под коммерческую деятельность. Считаю необходимым внести предложение – по указанной территории внести поправки в карту территориального зонирования и назначить к использованию данные земли под зону ПК и применить к ней соответствующие градостроительный регламент. Выполнение предложенных мероприятий позволит реализовать экономический резерв территории, обеспечить приобретение земель под коммерческую деятельность, тем самым обеспечив новые рабочие места и развитие экономики Углеродовского городского поселения.

**Выводы комиссии по Правилам:**

По результатам рассмотрения Комиссией по Правилам представленных материалов, внесенных предложений по корректировке Правил, а также принимая во внимание фактическое и предполагаемое экономически обоснованное использование территории, проектные предложения с дополнительной правкой по прибавлению зоны производственно-коммерческого назначения, признать обоснованными.

Дополнительных вопросов, дополнений и предложений по корректировке Правил не поступило.

**Комиссия решила:**

1. Одобрить предложения по корректировке Правил землепользования и застройки в графической части с правкой существующего зонирования в сторону увеличения зоны производственно-коммерческой зоны, а также с корректировкой зоны Р-2.
2. Одобрить проект внесения изменений в текстовую часть Правил Углеродовского городского поселения по назначению видов разрешенного использования, установлению предельных параметров застройки для каждой зоны, добавления в градостроительный регламент предложенных поправок и дополнений.

Председатель

Секретарь



Буравикова Е.П.

Романова Т.А.



**Углеродовское городское поселение  
Красносулинского района Ростовской области**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

Публичные слушания назначены Решением Собрания депутатов Углеродовского городского поселения от 11.10.2016 №124 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в градостроительную документацию»

Тема публичных слушаний: внесение изменений в Правила землепользования и застройки Углеродовского городского поселения Красносулинского района.

Дата проведения публичных слушаний: 10.11.2016 года.

Время проведения публичных слушаний: 12 часов 00 минут.

Место проведения публичных слушаний: пос.Углеродовский, ул.Шахтерская,79  
ДК «Горняк», Красносулинский район.

Итог проведения публичных слушаний:

По результатам рассмотрения проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Углеродовского городского поселения, его соответствие изменениям в законодательстве РФ и экономической целесообразность в использовании свободной территории под производственное использование (зона ПК), с учетом изменений в градостроительных регламентах и добавления видов разрешенного использования и предельных параметров застройки по каждому из них, Комиссией указанные материалы одобрены в целом

Принято решение:

Комиссией принято решение одобрить проект в целом и направить Проект внесения изменений на рассмотрение и утверждение на Собрание депутатов Углеродовского городского поселения.

Глава Углеродовского  
городского поселения.



Буравикова Е.П.