

ВЕДОМОСТИ

№ 10 (54)

01 июля 2013 г.

ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Средство массовой информации Грушевского сельского поселения



СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

О внесении изменений в Решение
Собрания депутатов Грушевского
сельского поселения от 20.11.2009г. №
58 «Об установлении земельного
налога»

Принято Собранием депутатов

13 июня 2013г.

В целях приведения нормативно-правовых актов Грушевского сельского поселения в соответствие с пунктом 1 статьи 394 главой 31 частью 2 Налогового кодекса Российской Федерации, -

Собрание депутатов Грушевского сельского поселения

РЕШИЛО:

1. Внести в Решение Собрания депутатов Грушевского сельского поселения от 20.11.2009г. № 58 «О земельном налоге» следующие изменения:

1.1 пункт 4 дополнить абзацем следующего содержания:

«- ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд».

2. Опубликовать настоящее решение в информационном бюллетене Грушевского сельского поселения «Ведомости Грушевского сельского поселения».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и применяется к правоотношениям, возникшим с 1 января 2013 года.

4 . Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя постоянной комиссии по экономической политике, бюджету, финансам, налогам, собственности Собрания депутатов Грушевского сельского поселения Кононенко П.А.

Глава Грушевского
сельского поселения

К.С.Доморовский

ст. Грушевская.
13 июня 2013 г.
№ 39

**СВОДНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Грушевского
сельского поселения Аксайского района**

25.06.2013 г.

Грушевское сельское поселение

Публичные слушания назначены постановлением администрации Грушевского сельского поселения от 21.03.2013 г. № 31 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области», постановлением администрации Грушевского сельского поселения от 24.05.2013 г. № 54 «О внесении изменений в постановление Администрации Грушевского сельского поселения от 21.03.2013г. № 31 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области» и проведены в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, и решением Собрания депутатов Грушевского сельского поселения от 16.01.2009 г. № 20 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Грушевского сельского поселения Аксайского района».

Постановление администрации Грушевского сельского поселения от 21.03.2013 г. № 31 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области», постановлением администрации Грушевского сельского поселения от 24.05.2013 г. № 54 «О внесении изменений в постановление Администрации Грушевского сельского поселения от 21.03.2013г. № 31 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области» опубликованы в информационном бюллетене Грушевского сельского поселения «Ведомости Грушевского сельского поселения» № 04(48) от 22 марта 2013г., № 08(52) от 28 мая 2013 г. и на официальном сайте Администрации Грушевского сельского поселения в сети Интернет (www.grushevskaya.aksayland.ru).

«Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области» подготовила проектная организация АМУП «Архитектура и градостроительство».

В целях обеспечения возможности ознакомления заинтересованных лиц с проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения, организаторами публичных слушаний была размещена экспозиция в здании администрации Грушевского сельского поселения по адресу: Ростовская область. Аксайский район, ст.Грушевская, ул.Советская, 265а, зал заседаний, с 22.03.2013г. по 22.05.2013г года. Материалы были представлены в виде карт градостроительного зонирования Грушевского сельского поселения: ст.Грушевская, х.Камышеваха, х.Веселый, х.Обухов, х.Валовый, х.Горизонт, а также в виде текстовой части правил землепользования и застройки.

Публичные слушания состоялись в следующих населенных пунктах поселения:

- 23.05.2013г. в 17-00 часов по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, ул. Советская, 265 - а Администрация Грушевского сельского поселения, зал заседаний;

- 24.05.2013г. в 17-00 по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Камышеваха, ул. Подтелкова, 30, Сельский Дом культуры;

- 27.05.2013г. в 17-00 часов по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Веселый, ул. Учебная, 14, Магазин ИП Глоян Л.С.;

- 27.05.2013г. в 18-00 часов по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Обухов, ул. Садовая, 8, домовладение Белоусовой А.Ф.;

- 28.05.2013г. в 18-00 часов по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Горизонт, ул. Центральная, 13, домовладение Авиловой В.Д.;

- 28.05.2013г. в 19-00 часов по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Валовый, ул. Гагарина, 4;

- 14.06.2013г. в 17-00 часов по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, ул. Советская, 265 - а Администрация Грушевского сельского поселения, зал заседаний.

Основанием для разработки проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ, является:

- несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану Грушевского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в генплан;
- предложения заинтересованных лиц.

Тема публичных слушаний:

Обсуждение внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части исключения из зон **Ж-1, Ж-2, СХ-1** и включения в состав территорий зон **Ж-3, ПК-1, ПК-2, СХ-2** земельных участков Грушевского сельского поселения Аксайского района. Ознакомление с границей территории возможного размещения Аэропортового комплекса «Южный».

Количество участников:

Представители организаций в количестве 7 человек.

Жители ст. Грушевской в количестве 12 человек.

Жители х. Камышеваха в количестве 20 человек.

Жители х. Горизонт в количестве 10 человек.

Жители х. Валовый в количестве 30 человек.

Жители х. Обухов в количестве 15 человек.

На публичные слушания были предоставлены:

Графические материалы:

1. Планшет – карта градостроительного зонирования сельского поселения
М 1: 25000

Текстовые материалы:

1. Правила землепользования и застройки.

Внесены изменения в:

главу 6. Карту градостроительного зонирования;

главу 7. Градостроительные регламенты.

Предмет рассмотрения:

В ходе проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки, были рассмотрены вопросы, предложения и рекомендации участников публичных слушаний.

№ п/п	Дата внесения предложения, замечания	Предложения, замечания, рекомендации	Предложение принято (не принято)
1.	ООО «Донская Нива» от 14.01.2013 г. №52	Исключить из зоны СХ-1 и включить в состав территорий зоны Ж-3 ст. Грушевской земельные участки с кадастровыми номерами: -61:02:0600002:785 (площадь—432660,0 кв.м); -61:02:0600002:786 (площадь— 196177,0 кв.м). В статье 18.2 из наименования подзоны Ж-3 исключить слова «за расчетный срок»	Принято Принято
2.	ООО «СпецСтройСервис» от 16.01.2013 г. №1	Исключить из зоны СХ-1 и включить в состав территорий зоны Ж-3 ст. Грушевской земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:647 (площадь – 49999,0 кв. м); Исключить из зоны СХ-1 и включить в состав территорий зоны ПК-2 земельные участки с кадастровыми номерами: - 61:02:0600002:657 (площадь – 2000,0 кв. м); - 61:02:0600002:661 (площадь – 16826,0 кв. м); - 61:02:0600002:662 (площадь – 7694,0 кв. м); - 61:02:0600002:664 (площадь – 21000,0 кв. м); -61:02:0600002:663(площадь—30003,0кв. м).	Принято Принято
3.	ООО «МегаСервис» от 16.01.2013 г. №1	Исключить из зоны СХ-1 и включить в состав территорий зоны ПК-2 земельные участки с кадастровыми номерами: - 61:02:0600002:659 (площадь – 9000,0 кв. м); - 61:02:0600002:660 (площадь – 24999,0 кв. м); - 61:02:0600002:672 (площадь – 10000,0 кв. м); - 61:02:0600002:740 (площадь – 43465,0 кв. м).	Принято
4.	Сердюков Алексей Алексеевич. от 20.11.2012 г.№1850	Исключить из зоны СХ-1 и включить в состав территорий зоны ПК-1 земельный участок с кадастровым номером: -61:02:0600002:803(площадь—159021,0 кв.м) и добавить в основные виды разрешенного использования: 1. Химические объекты и производства; 2. Объекты микробиологической промышленности; 3. Гаражи и автостоянки для хранения всех видов автотранспорта на отдельных участках; 4.Объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства;	Принято

		<p>5. Объекты и сооружения санитарно-технические, автотранспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг;</p> <p>6. Дороги, улицы, проезды, переулки, тротуары.</p> <p>Вспомогательные виды разрешённого использования установленные к основным видам разрешённого использования для пп. №1, 2, 3, 4, 5: гостевые парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, площадки для отдыха персонала, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, площадки для сбора мусора.</p> <p>Вспомогательные виды разрешённого использования установленные к основным видам разрешённого использования для п. №6: зеленые насаждения, малые архитектурные формы.</p> <p>Условно разрешенные виды использования: объекты религиозного назначения.</p> <p>Вспомогательные виды разрешённого использования установленные к условно разрешённым видам использования: сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.</p>	
5.	ООО «Феникс» от 12.12.2012 г. №2011	Исключить из зоны Ж-2 ст.Грушевская и включить в состав территорий зоны ПК-1 земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600002:458 (площадь – 25000,0 кв.м.).	Не принято
6.	Романенко Александр Васильевич от 12.12.2012 г. №2079	Исключить из зоны СХ-1 и включить в состав территорий зоны ПК-2 ст.Грушевской земельный участок с кадастровым номером: -61:02:0600002:655(площадь – 67999,0 кв.м).	Принято
7.	ООО «Полюс Софт ИТ» от 25.02.2013 г. №397	Исключить из зоны СХ-1 и включить в состав территорий зоны ПК-2 земельный участок с кадастровым номером: -61:02:0600002:739(площадь – 38944,0 кв.м).	Принято
8.	Медведев Виктор Александрович от 25.02.2013 г. №397	Исключить из зоны Ж-1 х.Камышеваха и включить в состав территорий зоны СХ-1 земельный участок с кадастровым номером:	Принято

		-61:02:0030401: 252 (площадь – 20001,0 кв.м).	
9.	Сухоробриков Владимир Иванович Сухоробрикова Лариса Николаевна Сухоробрикова Ирина Владимировна от 03.04.2013 г.№700	Исключить из зоны СХ-1 и включить в состав территорий зоны СХ-2 земельные участки с кадастровыми номерами: - 61:02:600002:0254(площадь – 34000,0 кв.м); - 61:02:600002:124(площадь – 10970,3 кв.м); - 61:02:600002:0066(площадь – 11051,2 кв.м); - 61:02:600002:0067(площадь – 11050,1 кв.м).	Принято
10.	Чернов Алексей Иванович от 09.04.2013 г.№736	Исключить из зоны Ж-2 х.Веселый включить в состав территорий зоны СХ-1 земельный участок с кадастровым номером: - 61:02:0600002:678(площадь – 34000,0 кв.м).	Принято
11.	Есяян Гохар Мартиковна от 17.04.2013 г.№799	Исключить из зоны Ж-1 ст.Грушевская включить в состав территорий зоны ЦД-2 земельный участок с кадастровым номером: - 61:02:0600002:678(площадь – 34000,0 кв.м) для устройства ресторана.	Не принято
12.	Швалев Константин Федорович	Исключить из зоны СХ-1 включить в состав территорий зоны ПК-2 земельный участок с кадастровым номером: -61:02:0600002:596 (площадь – 396923,0 кв.м).	Принято
13.	Администрация Грушевского сельского поселения	Исключить из текстовой части приложения 4 «Объектов торговли, досуга и развлечений» фразу: <i>зал игровых автоматов.</i> Добавить в основные виды разрешенного использования зоны Ж-1 фразу: - «ведение личного подсобного хозяйства» - «многоквартирные жилые дома до 3-х этажей»	Принято
14.		Ознакомление с границей территории возможного размещения Аэропортового комплекса «Южный» на карте градостроительного зонирования Грушевского сельского поселения.	Принято

Учитывая вышеизложенные изменения комиссия решила опубликовать Правила землепользования и застройки в новой редакции, согласно приложению.

В ходе проведения публичных слушаний были заслушаны вопросы, предложения и рекомендации участников публичных слушаний, на которые даны ответы и разъяснения разработчиками проекта и представителями администрации Грушевского сельского поселения Аксайского района. Протоколы и письменные заявления, поступившие в адрес комиссии по проведению слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района, рассмотрены и направлены в АМУП «Архитектура и градостроительство».

Учитывая выступления участников публичных слушаний и приглашенных, результаты внесения изменений и окончательной корректировки, комиссия отметила, что предложенный «Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского

поселения Аксайского района Ростовской области» соответствует действующему законодательству, Земельному и Градостроительному кодексам, выполнен в полном объеме.

Комиссия по проведению публичных слушаний решила:

1. Признать состоявшимися публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.
2. Одобрить «Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области», в соответствии с приложением к заключению о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.
3. Направить Главе Грушевского сельского поселения подготовленную документацию по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района и заключение по итогам проведения публичных слушаний для принятия решения о направлении проекта в представительный орган Грушевского сельского поселения.
4. Опубликовать настоящее заключение в информационном бюллетене Грушевского сельского поселения «Ведомости Грушевского сельского поселения» и разместить на официальном сайте Администрации Грушевского сельского поселения в сети Интернет.

Председатель комиссии

К. С. Доморовский

Секретарь комиссии

И.Г. Коновальцева

Члены комиссии

Л. А. Долиненко

Н. Н. Цветова

А. Д. Данилов

Приложение к сводному заключению о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района

Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения, Аксайского района, Ростовской области.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Грушевское сельское поселение» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденными приказом Министра территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области 16.07.2007г. №2 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

Правила разработаны на основе Генерального плана Грушевского сельского поселения, утвержденного Решением Собрания депутатов Аксайского района от 24.11.2008г. № 389.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Грушевского сельского поселения (далее – поселения) – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Глава 1. Общие положения.

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ - в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель; о принятии решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок; об изъятии, в том числе путем выкупа; о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд; о разработке проектной

документации для строительства; выдачи разрешения на строительство; о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

(о форме градостроительного плана земельного участка см. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. N 840);

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

документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

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;

заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

зеленые насаждения - деревья, кустарники, цветники, газоны;

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;

красные линии - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, предусмотренных нормативными правовыми актами);

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

территории общего пользования - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В целях исключения различной трактовки определений видов использования земельных участков и объектов капитального строительства Правилами установлены следующие определения некоторых видов использования:

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

дома жилые коттеджного типа – многоквартирные индивидуальные жилые дома, при которых имеется небольшой участок земли;

усадебный жилой дом – многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства;

многоквартирный жилой дом – здание, предназначенное для постоянного проживания людей, и состоящее из квартир, числом не менее двух, имеющих выход на улицу через общедомовые коммуникации, лифты, коридоры;

временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения – временные сооружения, используемые для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению – ремонту обуви, одежды и т.п.;

гаражи – здания, предназначенные для хранения и технического обслуживания автомобилей;

гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка, имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно увязанными с ними. Вместимость гостевых автостоянок всегда определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

летняя кухня – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением, туристической базой, базой отдыха, гостиницей, и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление;

медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1, Ж-4, ЦД-1, Ц-1, Ц-2, ЦС-1- ЦС-4, Р-1 – Р-3 размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма;

площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твёрдым покрытием,

нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов;

площадка для торговли «с колёс» - специально выделенный участок территории, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей, с которых осуществляется торговля продовольственными и непродовольственными товарами непосредственно, либо через прилавки;

постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов;

этажность здания – число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.
2. Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:
 - публикации Правил в местных средствах информации;
 - создания условий для ознакомления с Правилами в администрации поселения.

Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом поселения и документацией по планировке территории.

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана поселения и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план поселения, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана поселения, настоящих Правил и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики. Заказчики.

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

2. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед администрацией поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;
- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

4. Заказчики:

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;
- составляют задание на подготовку проектной документации;
- утверждают проектную документацию;
- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органом местного самоуправления.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц органа местного самоуправления поселения в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям Собрания депутатов Грушевского сельского поселения (далее – Собрание депутатов поселения) в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Главы Грушевского сельского поселения (далее – Главы поселения) относятся:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- принятие решений о подготовке документации по планировке территории.

3. К полномочиям администрации Грушевского сельского поселения (далее – администрация поселения) относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории;
- выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их капитальный ремонт;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

Статья 6. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению «О комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Грушевского сельского поселения», утвержденного постановлением Главы Грушевского сельского поселения от 23.01.2009г. №05. Комиссия является консультативным органом при администрации поселения.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- готовит рекомендации Главе поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;

- готовит заключения и рекомендации по результатам публичных слушаний;

- осуществляет другие полномочия.

4. Состав Комиссии устанавливается Постановлением Главы поселения.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

Статья 7. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения.

1. Порядок проведения публичных слушаний в поселении регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования и решениями Собрания депутатов поселения.

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

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

4. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

- проекты правил землепользования и застройки поселения, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы, связанные с внесением изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки поселения;

- вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешения на отклонения от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Грушевского сельского поселения Аксайского района», утвержденного Решением Собрания депутатов Грушевского сельского поселения от 16.01.2009г. №20.

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории¹.

Статья 8. Общие положения о планировке территории.

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки, как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания, как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков, как отдельных документов на основании заявлений заинтересованных лиц.

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы;

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ;

¹ Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения субъекта РФ.

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

Статья 9. Подготовка документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории поселения осуществляется на основании генерального плана поселения и настоящих Правил.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления поселения, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке является решение администрации поселения.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения установлен постановлением Главы поселения от 17.03.2009г. №40.

5. Документация по планировке, решение о разработке которой принято по инициативе органов местного самоуправления, разрабатывается на конкурсной основе.

6. Решение Главы поселения о разработке документации подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения.

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

8. Служба или специалист администрации поселения, уполномоченные в области архитектуры и градостроительства, осуществляют проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом и заданием на разработку. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки служба или специалист администрации поселения, уполномоченные в области архитектуры или градостроительства, принимают решение о направлении документации по планировке Главе поселения или об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

9. Глава поселения принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, установленном решением Собрания депутатов поселения от 23.01.2009г. №20.

10. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются в установленном порядке:

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

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

11. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Порядок подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков на территории Аксайского района, установлен Постановлением Главы Аксайского района от 30.09.2008г. № 1200.

Глава 4. Порядок предоставления разрешений по вопросам специальных согласований.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с Положением о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Грушевского сельского поселения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций Глава поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Постановление Главы поселения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Застройщик подаёт в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с Положением о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Грушевского сельского поселения.

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

6. Глава в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 12. Проектная документация.

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую 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.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3, 3¹ статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 13. Разрешение на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Разрешение на строительство выдает администрация поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, значения субъекта РФ, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

2. Выдача разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с Порядком подготовки и выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на территории Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, утвержденным постановлением Главы Грушевского сельского поселения от 20.01.2009г. №16.

Глава 6. Карта градостроительного зонирования.

Статья 14. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения.

На карте градостроительного зонирования территории Грушевского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Общественно-деловые зоны	
ЦД-1	Зона делового центра
Ц-1	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
Ц-2	Зона деловой, производственной активности и обслуживания вдоль дорог федерального и регионального значения.
Жилые зоны	
Ж-1	Зона существующей индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы
Ж-2	Зона развития индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы
Ж-3	Зона развития малоэтажной смешанной жилой застройки
Зоны специального назначения	

СО-1	Зона водозаборных и иных технических сооружений
СО-2	Зона очистных сооружений
СО-3	Зона кладбищ
СО-4	Зона закрытых кладбищ и мемориальных парков
Производственные и коммунальные зоны	
ПК-1	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
Природно-рекреационные зоны	
Р-1	Зона скверов
Р-2	Зона рекреационно-природных территорий
Р-3	Зона защитных лесополос
Сельскохозяйственные зоны	
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ-2	Зона садоводства и дачного хозяйства
СХ-3/1	Зона объектов и производств агропромышленного комплекса III класса вредности
СХ-3/2	Зона объектов агропромышленного комплекса не требующих установления санитарно-защитной зоны
Инженерно-транспортные зоны	
ИТ	Зона инженерно-транспортной инфраструктуры

Статья 15. Карта градостроительного зонирования.

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Карты градостроительного зонирования Грушевского сельского поселения приведена в приложениях 1 - 3.

Статья 16. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесенных в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется информационно-контрольной службой Администрации Аксайского района.

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

Глава 7. Градостроительные регламенты.

Статья 17. Состав градостроительных регламентов.

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

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой и табличной форме:

1) перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах поселения, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 18. Градостроительные регламенты.

Статья 18.1. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

ЦД-1- зона делового центра.

Зона делового центра ЦД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, здания многофункционального назначения, а также объекты недвижимости субъектов малого предпринимательства.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, отделения банков, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
гостиницы	открытые, встроенные в здания гаражи и автостоянки, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, парковки, хозяйственные постройки, устройства и сооружения инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), площадки для сбора мусора, площадки для отдыха, малые архитектурные формы, зеленые насаждения

магазины	автостоянки, парковки, площадки хозяйственные, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
аптеки, ФАП	
отделения связи, почтовые отделения	автостоянки, парковки, площадки для отдыха, зеленые насаждения
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
территории общего пользования: транспортные развязки, автомагистрали, автомобильные дороги, площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары)	автостоянки, парковки, площадки хозяйственные, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

Ц-1. Зона обслуживания и деловой активности местного значения.

Зона Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения и развитие малого предпринимательства.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
магазины продовольственные и промтоварные, торгово-развлекательные комплексы	парковки, автостоянки, встроенные в здания гаражи и автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, элементы ландшафтного дизайна.
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары)	
аптеки, ФАП	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания	
объекты физкультуры и спорта	

	насаждения, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, сооружения инженерного обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
открытые мини рынки до 600 кв.м	
открытая концертная площадка, летний кинотеатр	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, элементы ландшафтного дизайна
зеленые насаждения, парки, скверы	
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
территории общего пользования: транспортные развязки, автомагистрали, автомобильные дороги, площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
бани, сауны	парковки, гостевые автостоянки, зеленые насаждения,
здания и сооружения культовых объектов	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

Ц-2. Зона деловой, производственной активности и обслуживания вдоль дорог федерального и регионального значения.

Зона обслуживания и деловой активности при транспортных автомагистралях и автодорогах федерального и регионального значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров с широким спектром деловых и обслуживающих функций, правовых условий размещения объектов малого предпринимательства, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортных автомагистралей и автодорог, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозок.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к
--	---

	основным)
объекты дорожного сервиса	автостоянки для посетителей, служебные гаражи и автостоянки, парковки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
автозаправочные станции	служебные автостоянки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы), парковки
Пожарная, аварийно-спасательная часть	служебные автостоянки, парковки, автостоянки, зеленые насаждения
предприятия общественного питания (столовые, кафе, рестораны, закусочные, бары)	
магазины, торгово-развлекательные комплексы, открытые мини рынки до 600 кв.м и площадки для торговли «с колес» до 1000 кв.м	
гостиницы, мотели, кемпинги	встроенные в здания гаражи и автостоянки для посетителей, служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, спортивные, игровые площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
территории общего пользования: транспортные развязки, автомагистрали, автомобильные дороги, площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешенным)
временные павильоны розничной торговли, киоски, лоточная торговля	парковки
здания и сооружения культовых объектов	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного

	автотранспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

Статья 18.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Ж-1. Зона существующей индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы.

Зона Ж-1 выделена на основе территорий существующей застройки индивидуальными усадебными жилыми домами для обеспечения правовых условий развития комфортной жилой застройки обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, размещения объектов малого предпринимательства, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
отдельно стоящие жилые дома усадебного типа с земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок, хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы, сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные туалеты, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна
ведение личного подсобного хозяйства: жилой дом	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на участок, парковки, хозяйственные постройки, строения для домашнего скота и птицы, содержание которых не требует выпаса, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные туалеты, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), площадки для сбора мусора, малые

	архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения
дома квартирного типа до 3 этажей	дворы общего пользования, встроенные гаражи, гостевые автостоянки, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, площадки детские, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения
детские сады, иные объекты дошкольного образования	хозяйственные постройки, зеленые насаждения, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).
объекты общего образования	
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
аптеки, аптечные пункты, фельдшерские и фельдшерско-акушерские пункты, медицинские кабинеты	гостевые автостоянки, зеленые насаждения
магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв.м	
офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, отделения банков, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения	
спортплощадки, спортзалы	
клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, библиотеки, кафе	
отделения, участковые пункты милиции	
отделения связи, почтовые отделения	
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
здания и сооружения культовых объектов	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
территории общего пользования: транспортные развязки, автомагистрали, автомобильные дороги, площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
магазины торговой площадью более 50 кв.м	парковки, площадки для сбора мусора
объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам, не требующим установления санитарно-защитной и шумовой зоны	открытые, встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, устройства и сооружения инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), площадки для сбора мусора, площадки для отдыха, малые архитектурные формы, зеленые насаждения
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	
памятники и скульптурные комплексы	

Ж-2. Зона развития индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы.

Зона Ж-2 выделена на основе территорий планируемых для застройки индивидуальными усадебными жилыми домами и обеспечения правовых условий развития комфортной жилой застройки обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, размещения объектов малого предпринимательства, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры,

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
отдельно стоящие дома усадебного типа с земельными участками с возможностью	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки. 2

содержания домашнего скота и птицы,	машиноместа на индивидуальный участок, хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы, сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные туалеты, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна
дома квартирного типа до 3 этажей	дворы общего пользования, встроенные гаражи, гостевые автостоянки, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, площадки детские, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения
детские сады, иные объекты дошкольного образования	хозяйственные постройки, зеленые насаждения, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).
объекты общего образования	
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
аптеки, аптечные пункты, фельдшерские и фельдшерско-акушерские пункты, медицинские кабинеты	гостевые автостоянки, зеленые насаждения.
магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв.м	
офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, отделения банков, нотариальные конторы, прочие	

юридические учреждения	
спортплощадки, спортзалы	
детские игровые площадки	
клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, библиотеки, кафе	
отделения связи, почтовые отделения	
отделения, участковые пункты милиции	
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
здания и сооружения культовых объектов	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
территории общего пользования: транспортные развязки, автомагистрали, автомобильные дороги, площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
магазины торговой площадью более 50 кв.м	парковки, площадки для сбора мусора
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	
памятники и скульптурные комплексы	

Ж-3. Зона развития малоэтажной смешанной жилой застройки.

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением жилых домов коттеджного, усадебного типа с земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, блокированных жилых домов с приусадебными участками, жилых домов квартирного типа до 3 этажей, объектов недвижимости субъектов малого предпринимательства, с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)

индивидуальные жилые дома коттеджного и усадебного типа с земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы; блокированные жилые дома с приусадебными участками	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок, хозяйственные постройки, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные туалеты, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
дома квартирного типа до 3 этажей	дворы общего пользования, встроенные гаражи, гостевые автостоянки, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, площадки детские, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения
жилые дома для малосемейных гостиничного типа	
общежития	
детские сады, иные объекты дошкольного образования	хозяйственные постройки, зеленые насаждения, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).
объекты общего образования	
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары), открытые мини-рынки до 600 кв.м	парковки, гостевые автостоянки, хозяйственные площадки, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые

	насаждения
аптеки, аптечные пункты, фельдшерские и фельдшерско-акушерские пункты, медицинские кабинеты	парковки, зеленые насаждения, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).
магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв.м	
спортплощадки, спортзалы	
детские игровые площадки	
клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, библиотеки	
отделения связи, почтовые отделения	
отделения, участковые пункты милиции	
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
территории общего пользования: транспортные развязки, автомагистрали, автомобильные дороги, площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
магазины торговой площадью более 50 кв.м	парковки, площадки для сбора мусора
здания и сооружения культовых объектов	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	

Предельно допустимые параметры жилой застройки.

Для жилых зон Ж-1 – Ж-3 установлены следующие размеры земельных участков, предоставляемых гражданам под индивидуальное жилищное строительство из состава земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые, не разграничена, в соответствии с решением Собрании депутатов Аксайского района № 129 от 12.04.2006г.:

Площадь земельного участка	
максимальная	- 3000 м ² (для индивидуального жилого дома) - 8000 м ² (для ведения личного подсобного хозяйства)
минимальная	- 500 м ² (для индивидуального жилого дома) - 600 м ² (для ведения личного подсобного хозяйства)

Для жилых зон Ж-1 – Ж-3 предельные размеры и площади земельных участков формируемых из состава земель не находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые, не разграничена, определяются в соответствии с рекомендациями «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области».

Для жилых зон Ж-1 – Ж-3 предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с рекомендациями «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» и в соответствии с рекомендуемыми нормами, приведенными ниже в таблице:

Высота зданий, сооружений:	
максимальная	12 м
минимальная	не нормируется
Процент застройки:	
максимальный:	50% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство) 40% (для земельных участков под блокированные жилые дома)
минимальный:	не нормируется
Коэффициент использования территории (максимальный):	
Индивидуальный жилой дом	0,67
Жилой дом блокированного типа (в расчете на один блок)	1,5
Жилой дом секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию)	0,94
Иные показатели:	
максимальная высота ограждения участка вдоль улиц	2,0 м (при обязательном условии выполнения требования ст. 23 настоящих Правил)
максимальная высота ограждения между соседними участками	2,0 м (при обязательном условии выполнения требования ст. 23 настоящих Правил)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы	5м (для индивидуальных, блокированных жилых домов) Для секционных жилых домов в соответствии с Нормативами
минимальный отступ застройки от красной линии проезда	3м (для индивидуальных, блокированных, секционных жилых домов) Для секционных жилых домов в соответствии с Нормативами

минимальный отступ застройки от красной линии улицы и проезда	5м (для хозпостроек)
минимальный отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	3м - от жилого дома; 4м - от постройки для содержания скота и птицы; 1м – от построек вспомогательного назначения (бани, гаража, и др.)
минимальный отступ от межи, разделяющей соседние участки, до зеленых насаждений	4м – от стволов высокорослых деревьев; 2м – от среднерослых; 1м – от кустарника.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

Статья 18.3. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

СО-1. Зона водозаборных, иных технических сооружений.

Зона СО-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений.

Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с управлением Роспотребнадзора по Ростовской области.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
водозаборные сооружения	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения
водопроводные очистные сооружения	
водопроводные насосные станции	

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

СО-2. Зона очистных сооружений

Зона СО-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию с управлением Роспотребнадзора по Ростовской области.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
канализационные очистные сооружения	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения
канализационные насосные станции	

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

СО-3. Зона кладбищ.

Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
действующие кладбища традиционного захоронения	административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, общественные резервуары для хранения воды
бюро похоронного обслуживания	парковки, малые архитектурные формы, зеленые насаждения
предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий	
магазины по продаже ритуальных принадлежностей	
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
здания и сооружения культовых объектов	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СО-3 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

СО-4. Зона закрытых кладбищ и мемориальных парков.

Зона СО-4 выделена для обеспечения правовых условий использования участков закрытых кладбищ и мемориальных парков.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
закрытые кладбища	автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, общественные резервуары для хранения воды.
магазины по продаже ритуальных принадлежностей	парковки, зеленые насаждения
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СО-4 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

Статья 18.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности.

Зона ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности с санитарно-защитной зоной не более 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность, размещения объектов малого предпринимательства.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
объекты капитального строительства и производства по обработке пищевых продуктов, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 100 м	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты),
коммунальные и складские предприятия, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 100 м	связанные с непосредственным обслуживанием предприятий, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, автостоянки для временного хранения автотранспорта, гаражи для постоянного хранения грузовых автомобилей, организованные места отдыха для рабочих предприятия, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов, зеленые насаждения
химические производства	гостевые парковки, административно-
объекты микробиологической промышленности	бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в
гаражи и автостоянки для хранения всех видов автотранспорта на отдельных участках	которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования,
объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства	объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, площадки для отдыха персонала, зеленые насаждения,
объекты и сооружения санитарно-технические, автотранспортной	малые архитектурные формы, площадки для сбора мусора

инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг	
территории общего пользования: транспортные развязки, автомагистрали, автомобильные дороги, улицы, переулки, проезды, тупики, территории озеленения	зеленые насаждения, малые архитектурные формы
объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	
карьер гравия, песка, глины	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	
объекты религиозного назначения	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности.

Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности с **санитарно-защитной зоной не более 50 м**, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность и размещение объектов малого предпринимательства.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
объекты капитального строительства, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50 м	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты),
коммунальные и складские предприятия, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50 м	связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, автостоянки для временного хранения автотранспорта, гаражи для постоянного хранения грузовых автомобилей,

	организованные места отдыха для рабочих предприятия, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов, зеленые насаждения
гостиницы, мотели, кемпинги	встроенные в здания гаражи и автостоянки для посетителей, служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, спортивные, игровые площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
автозаправочные станции, автосалоны	служебные автостоянки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы), парковки
мини-рынки	
магазины	
аптеки	
предприятия по сборке мебели из готовых изделий без лакирования и окраски	административно-бытовые здания, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятий, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, автостоянки для временного хранения автотранспорта, гаражи для постоянного хранения грузовых автомобилей, организованные места отдыха для рабочих предприятия, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов, зеленые насаждения
малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки	
гаражи и автостоянки для постоянного хранения всех видов автотранспорта на отдельном земельном участке	
мойка автомобилей не более, чем на 2 поста	служебные гаражи и автостоянки, парковки, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, устройства и сооружения инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, зеленые насаждения

станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия здания офисов, контор	автостоянки для посетителей, служебные гаражи и автостоянки, парковки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	
предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	административно-бытовые здания, хозяйственные постройки, открытые стоянки служебного транспорта и гостевые стоянки краткосрочного хранения автомобилей
объекты пожарной охраны	
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	
рекламные щиты	
объекты и сооружения санитарно-технические, автотранспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, автостоянки для временного хранения автотранспорта, организованные места отдыха для сотрудников предприятия, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения
территории общего пользования: транспортные развязки, автомагистрали, автомобильные дороги, улицы, переулки, проезды, тупики, территории озеленения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
отдельно стоящие объекты бытового обслуживания	открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, зеленые насаждения.
киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	
ветеринарные лечебницы с содержанием животных	
предприятие по производству растительного масла с санитарно-защитной	

зоной в границах территориальной зоны	
---------------------------------------	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

Статья 18.5. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

Р-1. Зона скверов.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования - скверов, бульваров - переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зоны Р-1 выделены для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
скверы, бульвары	игровые площадки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
мемориальные комплексы	
малые архитектурные формы и объекты ландшафтного дизайна	
зеленые насаждения	
детские игровые площадки	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	
временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания, киоски, лоточная торговля	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

Р-2. Зона рекреационно-природных территорий.

Применительно к территориям в пределах данной зоны Р-2 градостроительный регламент не устанавливается, использование данных территорий определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, лесных насаждений и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

Р-3. Зона санитарно-защитных лесополос.

Применительно к территориям в пределах данной зоны Р-3 градостроительный регламент не устанавливается, использование данных территорий определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, сохранения и восстановления санитарно-защитных лесополос для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

Статья 18.6. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.**СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.**

В состав зоны сельскохозяйственных угодий СХ-1 включены пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Применительно к территориям в пределах данной зоны СХ-1 градостроительный регламент не устанавливается, использование данных территорий определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

СХ-2. Зона садоводства и дачного хозяйства.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
ведение дачного хозяйства: дачные дома, жилые дома	хозяйственные постройки, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, надворные туалеты, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, летние кухни, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, улицы, проезды

ведение садового хозяйства: садовые дома	хозяйственные постройки, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, надворные туалеты, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, летние кухни, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, улицы, проезды
сооружения и устройства сетей инженерно - технического обеспечения	
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	автостоянки, гаражи для служебного транспорта, площадки для сбора мусора
аптечные пункты	гостевые автостоянки,
магазины смешанной торговли	площадки для сбора мусора
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, автостоянки, гаражи для служебного транспорта

Для зоны установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	1200 м ²
минимальная	300 м ²
Количество этажей	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
Высота зданий, сооружений:	
максимальная	12 м (для всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальная	не нормируется
Процент застройки:	
максимальный:	30%
минимальный:	не нормируется
Иные показатели:	
максимальная высота оград	1,5 м

вдоль улиц	
максимальная высота оград между соседними участками	1,5м (при условии устройства проветриваемого ограждения)
отступ застройки от красной линии улицы	5м (для всех видов объектов капитального строительства)
отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	3 м - от садового дома; 4 м - от постройки для содержания скота и птицы; 1 м – от других построек (бани, гаража, и др.)
отступ от межи, разделяющей соседние участки, до зеленых насаждений	4м – от стволов высокорослых деревьев; 2м – от среднерослых; 1м – от кустарника.

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-2 не устанавливаются

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

СХ-3/1. Зона объектов и производств агропромышленного комплекса III класса вредности.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
свинофермы до 4 тыс. голов	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, автостоянки для временного хранения автотранспорта, гаражи для постоянного хранения грузовых автомобилей, организованные места отдыха для рабочих предприятия, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов, зеленые насаждения
фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-3/1 не устанавливаются

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

СХ-3/2. Зона объектов агропромышленного комплекса не требующих установления санитарно-защитной зоны.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники	административно-бытовые здания, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, автостоянки для временного хранения

	автотранспорта, гаражи для постоянного хранения грузовых автомобилей, организованные места отдыха для рабочих предприятия, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов, зеленые насаждения
--	--

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-3/2 не устанавливаются

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

Статья 18.7. Градостроительные регламенты. Инженерно-транспортная зона.

ИТ. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры.

Зона ИТ выделена для обеспечения правовых условий использования территорий общего пользования: автомобильных дорог, трасс, площадей, проспектов, улиц, переулков, проездов, тупиков, набережных, скверов, парков, бульваров, территорий озеленения.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
территории общего пользования: автомагистрали, автомобильные дороги, площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	
земельные участки для временного размещения остановочных, торговых и остановочно-торговых временных павильонов, автостоянки плоскостные	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, инженерные сети, пожарные гидранты, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения,	объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов
объекты для предупреждения чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера	
объекты гражданской обороны	
зеленые насаждения	

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 и 24 настоящих Правил.

Статья 19. Порядок применения градостроительных регламентов.

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в статье 18 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

3. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 10 настоящих Правил, положением, утвержденным Решением Собрания депутатов поселения от 16.01.2009 г. № 20.

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

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

- 1) выполнения требований технических регламентов;
- 2) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с Положением, указанным в п. 3 настоящей статьи;
- 3) в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным.

Статья 20. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты Аксайского района и Грушевского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

- 1) имеют вид (виды) использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;

3) 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 настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

Статья 21. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.

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

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид (виды) использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 18 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

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

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

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

Статья 22. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, определяется:

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

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на картах градостроительного зонирования, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 21 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10.01.2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006г. N 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 года N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1./2.1.1.-2361-08 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

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

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1./2.1.1.-2361-08 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

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

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования в соответствии с Водным кодексом РФ;
- разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченными государственными органами на основании порядка, определенного соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

Статья 23. Ограждения земельных участков, благоустройство и озеленение территорий.

23.1. Порядок устройства ограждений земельных участков.

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

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

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям пункта 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с администрацией поселения в соответствии с требованиями пунктов 5-8 настоящей статьи.

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

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

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

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в администрацию поселения заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

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

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёма. Администрация поселения в течение десяти дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии этого эскиза требованиям пункта 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения администрацией поселения осуществляется без взимания платы.

9. В случае, если проект ограждения земельного участка входит в состав проектной документации объекта капитального строительства (комплекса таких объектов), которая подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьёй 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проведение в отношении его действий, указанных в частях 5-8 настоящей статьи, не требуется.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

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

3) ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть единообразным с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала и иметь высоту не более 2,0 м.

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

23.2. Благоустройство.

1. Благоустройство материально-пространственной среды поселков включает в себя:

1) вертикальную планировку и организацию рельефа;

2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);

3) устройство уличного освещения;

4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);

5) озеленение.

2. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

3. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

4. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

5. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

6. Все территории поселков должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

7. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или ковального металла вровень с мощением.

8. Бордюры, отделяющие тротуар от проезжей части и выступающие над поверхностью тротуара, должны укладываться с разрывами в 1 см для беспрепятственного стока воды с тротуара.

9. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;

2) экологически опасные материалы;

3) полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

10. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

23.3. Озеленение территорий земельных участков.

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства и не используются (не предназначены для использования), не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке. .

Структура озелененных территорий поселков - система парков, скверов, бульваров, набережных, предназначенных для организации отдыха и досуга населения.

2. Озелененная территория может быть оборудована следующими объектами:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;

- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

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

3. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа архитектуры и градостроительства и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Рассветовского сельского поселения.

4. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон приведена ниже в таблице.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многokвартирные жилые дома*	23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га
3	Парки	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га
4	Комплексы аттракционов, аквапарков	0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10% - при площади от 1 до 5 га; 20% - при площади от 5 до 20 га; 30% - при площади свыше 20 га
5	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка

6	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	50% территории земельного участка
7	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
8	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта	15% территории земельного участка
9	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	Не устанавливаются

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

Статья 24. Режим хозяйственной деятельности в зонах периодического затопления и подтопления паводками. Мероприятия для защиты от подтопления.

На территории Грушевского сельского поселения находятся зоны фактического затопления поймы реки Тузлов, которые приняты как зона особого режима хозяйственной деятельности. В указанной зоне:

1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- проведение авиационно-химических работ;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, мест захоронения навоза, свалок промышленных и бытовых отходов;
- устройство взлетно-посадочных полос для ведения авиационно - химических работ;
- вырубка лесов, кроме рубок ухода, санитарных и лесовосстановительных работ;
- строительство стационарных стоянок, автозаправочных станций, моек автотранспорта;
- строительство новых и расширение действующих объектов производственного назначения;
- использование навозных сточных вод на удобрение.

2. Допускается при согласовании условий с органами Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ, Госсанэпиднадзора, Комитета РФ по водному хозяйству с предупреждением о возможном ущербе при прохождении паводков повышенной водности:

- проведение работ по замыву пойменных озер и стариц, добыча местных строительных материалов и полезных ископаемых;
- строительство или ликвидация автомобильных дорог, дамб обвалования, переездов через водоток;
- строительство объектов жилья, социальной сферы, садоводческих товариществ;
- применение на отдельных участках ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- устройство на незатапливаемых территориях сезонных автотракторных стоянок, передвижных мастерских по ремонту и заправке техники с обустройством их, предотвращающим попадание загрязненных вод и нефтепродуктов на прилегающую территорию;

- строительство новых и реконструкция существующих орошаемых массивов;

- передача территорий в пользование крестьянским (фермерским) и другим хозяйствам для осуществления организационно - хозяйственных мероприятий по улучшению земель, строительства временных навесов и баз для сезонного содержания скота и инвентаря: сенокошения, пастьба скота, посев, уборка кормовых и овощных культур.

3. Режим хозяйственной деятельности в водоохранной зоне и прибрежных полосах реки Дон устанавливается в соответствии с действующим положением о водоохраных зонах (полосах) рек, озер и водохранилищ в РФ.

Мероприятия для защиты от подтопления.

1. При необходимости инженерной защиты от подтопления следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и/или устранения отрицательных воздействий подтопления в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85.

2. Защита от подтопления должна включать:

- локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;

- водоотведение (в том числе переспуск шахтных вод из затапливаемых шахт, вызывающих подтопление территорий, в горные выработки соседних шахт);

- утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;

- систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

3. Локальная система инженерной защиты должна быть направлена на защиту отдельных зданий и сооружений. Она включает дренажи, противодиффузионные завесы и экраны.

Территориальная система должна обеспечивать общую защиту застроенной территории (участка). Она включает перехватывающие дренажи, противодиффузионные завесы, вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования, дождевую канализацию и регулирование режима водных объектов.

4. Система инженерной защиты от подтопления является территориально единой, объединяющей все локальные системы отдельных участков и объектов. При этом она должна быть увязана с генеральными планами, территориальными комплексными схемами градостроительного планирования развития территорий Ростовской области.

5. В качестве основных средств инженерной защиты от затопления следует предусматривать:

- обвалование территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;

- искусственное повышение рельефа территории до незатапливаемых планиро-вочных отметок;

- аккумуляцию, регулирование, отвод поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затапливаемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.

- сооружения инженерной защиты, в том числе: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции.

В состав проекта инженерной защиты территории следует включать организационно-технические мероприятия, предусматривающие пропуск весенних половодий и дождевых паводков.

Инженерная защита осваиваемых территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий.

6. При устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств, мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85.

Выбор сооружений инженерной защиты должен производиться на основании технико-экономических расчетов.

7. Необходимость защиты территорий пойм рек от естественных затоплений определяется потребностью и степенью использования отдельных участков этих территорий под городскую, промышленную застройку, сельскохозяйственные угодья, а также месторождения полезных ископаемых.

8. Границы территорий техногенного затопления следует определять при разработке проектов водохозяйственных объектов различного назначения и систем отвода отработанных и сточных вод от промышленных предприятий, сельскохозяйственных земель и горных выработок месторождений полезных ископаемых.

Глава 8. Заключительные положения.

Статья 25. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

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

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

3) органами местного самоуправления Аксайского района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

5) 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.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением

изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

3. Глава поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

4. Основаниями для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану поселения, схеме территориального планирования района, возникшее в результате внесения в Генеральный план или схему территориального планирования района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Настоящая статья не применяется:

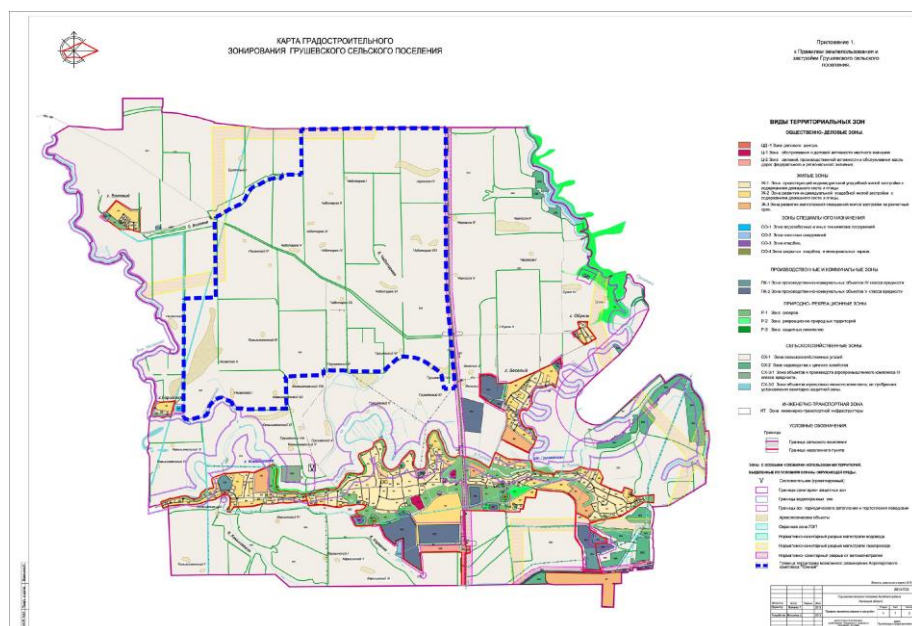
1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ростовской области и Уставом муниципального образования при внесении непринципиальных изменений.

Статья 26. Ответственность за нарушение настоящих Правил.

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

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Грушевского сельского поселения.



Приложение 4.

Расширенный перечень объектов для размещения в составе территориальных зон.

Жилые объекты

Индивидуальный жилой дом, многоквартирный жилой дом, жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения, общежития, специализированный жилой дом (интернат, дом для престарелых и инвалидов, жилой дом и общежитие на территории учреждений для персонала, сотрудников, учащихся), садовый дом, дачный дом.

Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах

Баня, бассейн, гараж, теплица, оранжерея, беседка, площадка для шашлыка и барбекю, склад для инвентаря.

Объекты дошкольного образования

Детское дошкольное учреждение, детский сад, специализированные детские дошкольные учреждения.

Объекты общего образования

Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования: школа, гимназия, лицей, школа - интернат, школа для детей сирот, специализированная школа.

Объекты здравоохранения и медицинского назначения

Больница, поликлиника, диспансер, консультация женская, амбулатория, клиника, госпиталь, фельдшерский и фельдшерско-акушерский пункт, медицинский кабинет (различных видов), станция скорой медицинской помощи, родильный дом, кухня молочная, раздаточный пункт кухни молочной, аптека и аптечный пункт, станция санитарно-эпидемиологическая, санаторий, пансионат, санаторий туберкулезный, санаторий детский, санаторий-профилакторий.

Объекты оздоровительных учреждений

Дом отдыха, пансионат, база отдыха с летним расширением, база туристическая с летним расширением, лагерь-база отдыха.

Объекты культуры

Театр, клуб, дом культуры, дворец культуры, планетарий, кинотеатр, концертный зал, зрелищно-спортивный зал, фильмобаза, конференц-зал, цирк, филармония, библиотека, архив, музеи, выставочный зал, танцевальный зал, галерея, творческие, художественные, архитектурные мастерские, дом творчества, школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая), дом творчества учащихся, дом техники, мемориальные и монументальные памятники и комплексы, декоративные объекты и композиции, фонтаны.

Объекты торговли, досуга и развлечений

Аттракционы, детская игровая комната, зал компьютерных игр, танцзал, дискотека, развлекательный клуб, досугово-развлекательный центр (комплекс), кафе, видео салон, боулинг, бильярд, аквапарк, пляж, магазин, магазин специализированный, универсам, гастроном, торговый салон, автосалон, торговый центр, магазин оптовой торговли, магазин по продаже товаров первой необходимости, торгово-выставочный центр (комплекс), рынок крытый, рынок открытый, павильон рыночный, павильон торговый, рыночный комплекс, торгово - складской комплекс, в том числе объекты торговли временного и сезонного характера (киоски, лотки и другие подобные объекты).

Объекты общественного питания

Столовая, кафе, ресторан, закусочная, буфет, бар, специализированные объекты общественного питания, фабрика полуфабрикатов и кулинарных изделий, комбинат школьного питания, в том числе объекты общественного питания временного и сезонного характера.

Объекты социального и коммунально-бытового назначения

Объекты бытового обслуживания: химчистка, прачечная, парикмахерская, салон красоты, баня, пункт проката, дом быта, дом моды, ломбард, транспортное агентство, специализированные мастерские по ремонту и обслуживанию, общественные туалеты;

объекты коммунального и жилищно-коммунального обслуживания: жилищная управляющая компания, центр расчета коммунальных платежей, расчетно-сервисный центр; гостиница; административные, юридические, финансовые организации: объекты администраций, нотариальные учреждения, юридические учреждения, отделения банков, предприятия и учреждения социального обслуживания и обеспечения: предприятия и отделения связи: почтамт, почта, телеграф, узел связи, переговорный пункт; учреждения здравоохранения: поликлиника, пункт первой медицинской помощи, медицинский кабинет, раздаточный пункт детской молочной кухни, аптека, аптечный пункт; объекты торговли, магазин товаров первой необходимости; объекты общественного питания: столовые, кафе; объекты физической культуры и спорта: физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивный зал, спортивные площадки, спортивные сооружения; объект охраны общественного порядка.

Объекты охраны общественного порядка

Объекты учреждений и организаций по охране общественного порядка, временные объекты учреждений и организаций охраны общественного порядка.

Объекты по обслуживанию автомобилей

Мастерская (предприятие) по обслуживанию автомобилей, мастерская (предприятие) автосервиса, технический центр по обслуживанию автомобилей, технический центр по обслуживанию и продаже автомобилей, автомобильная мойка, автозаправочная станция, автогазозаправочная станция.

Стоянки автомобильного транспорта

Стоянка автомобильного транспорта, гараж и стоянки (подземные, наземные, многоэтажные), гаражи для автотранспорта инвалидов и ветеранов.

Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности

Малые и средние предприятия и мастерские изделий народных и художественных промыслов, пекарни, столярные, слесарные, кузнечные, ювелирные, гончарные, ткацкие, швейные, деревообрабатывающие, пищеперерабатывающие, мебельные.

Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования

Объекты среднего и высшего профессионального образования, объекты специализированного образования (школы и школы-интернаты), объекты дополнительного и специального образования и обучения:

академия, университет, институт, техникум, учебно-производственный комбинат, лицей, колледж, училище, профессионально-техническое училище, военное училище, курсы дополнительного образования и повышения квалификации, специализированные учебные заведения станции юных техников и натуралистов, детский экологический центр.

Административные объекты

Административные объекты учреждений и организаций федерального и регионального управления, органов местного самоуправления, здания банков, объекты администраций, органов юстиции, правосудия, следствия и судопроизводства, безопасности, налоговой службы

Объекты научно - исследовательских учреждений

Научно-исследовательский центр, институт, лаборатория, экспериментальная мастерская, научная библиотека, архив, конструкторское и проектные бюро, проектный институт, учреждение инженерных изысканий, гидрометеорологическая обсерватория (станция), центр информационно-вычислительный, научная лаборатория, компьютерный центр, информационный центр.

Культовые объекты

Монастырь, подворье, собор, храм, церковь, колокольня, часовня, крестильня, иконная лавка, дом причта, молельный дом, мечеть, минарет, синагога, костел, семинария, медресе.

Объекты делового и финансового назначения

Объекты офисов и контор различных обществ, предприятий, организаций, объекты юридического, делового и финансового назначения, банки, информационные центры.

Объекты жилищно-коммунального назначения

Объекты внешнего благоустройства территории городов и населенных пунктов (зеленые насаждения, городские дороги и элементы их благоустройства, пешеходные и велосипедные дорожки, объекты инженерной защиты территории, уличное освещение, объекты санитарной уборки и др.), а также обустроенные площадки, стоянки, участки, устройства и конструкции из различных видов материалов, размещенные на придомовой территории. (ГОСТ Р 51929-02)

Коммунальные и складские объекты

Склады и складские комплексы, склады продовольственных товаров, склады непродовольственных товаров, холодильники распределительные, оптовые и мелкооптовые базы, логистические центры, автохозяйства, автопарки, трамвайные парки, троллейбусные парки.

Производственные объекты

Предприятия, производства, заводы, комбинаты

Объекты инженерной инфраструктуры

Объекты и сооружения электроснабжения, связи, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовой, дренажной и дождевой канализации), очистные сооружения

Объекты связи

Почтамт, узел связи, объекты телевидения, радио, телефонной, спутниковой, сотовой связи, антенны и антенные поля, ретрансляторы

Объекты транспорта и транспортной инфраструктуры

Сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного транспорта: железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, автовокзалы, станции пассажирские, станции грузовые, станции технического обслуживания грузовых автомобилей, станции автозаправочные, станции автогазозаправочные, парки автомобильные и таксомоторные, речные вокзалы, пристани, причалы, сооружения портов, аэропорты, аэровокзалы, аэродромы, остановочные пункты.

Объекты дорожного сервиса

Автозаправочные станции, автостанции, автовокзалы, стоянки автомобильного транспорта, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания автомобилей, временные объекты дорожного сервиса, включая остановочные пункты.

Объекты зоны сельскохозяйственного назначения

Объекты для ведения сельского хозяйства, объекты для строительства дач, объекты для ведения садоводства, объекты для ведения огородничества, объекты развития сельскохозяйственного назначения, объекты для ведения личного подсобного хозяйства, жилищное строительство, оранжереи, теплицы, сарай, мастерская, баня, объекты для содержания домашнего скота и птицы, объекты для ведения пчеловодства, объекты для ведения рыбного хозяйства.

Хозпостройки

Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах для содержания скота и птицы, склад для инвентаря.

Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса

Ветеринарная лечебница (без содержания животных), пункты временного содержания безнадзорных животных, приюты для содержания бездомных животных, питомники и гостиницы для животных, кинологовические парки, городки, площадки и зоны для выгула и

дрессировки собак, клубы любителей животных, центры помощи животным, станции по борьбе с болезнями животных.

Объекты санитарного – экологического назначения

Контейнерные площадки для сбора ТБО, пункты приёма от населения чистого вторсырья, специализированные киоски розничной реализации населению родниковой воды, экологические посты (пункты экологической информации, экомониторинга и контроля).

Объекты рекреационного назначения

Объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, водоёмы, пляжи, аквапарки, детские туристические станции, городские леса и лесопарки, туристские, дендрологические, кинологические скверы, ботанические сады, бульвары, набережные, учебно-туристические тропы и трасы, прогулочные конные и веломаршруты, детские и спортивные лагеря.

Объекты отдыха и туризма

Дома отдыха, пансионаты, кемпинги, дачи дошкольных учреждений, детские лагеря отдыха, базы отдыха, учреждения отдыха и туризма, гостиницы, турбазы, мотели, кемпинги, лодочные станции, яхт-клубы, пляжи.

Объекты культуры и отдыха

Парки культуры и отдыха, зоопарки, вольеры, клетки для содержания животных, террариумы, аквариумы, театры летние, кинотеатры летние, залы киноконцертные летние, аттракционы, киноплощадки, эстрады.

Объекты физкультуры и спорта

Дворец спорта, спортивный корпус, манеж легкоатлетический, спортзал, стадион, трибуны стадионов, поле футбольные, спортивные площадки, корт, бассейн (открытый и закрытый), спортивный клуб, лыжные и горнолыжные базы, спортивная база, лодочная станция, яхт-клуб, база гребная (на искусственном канале, на природном водоеме), база конно-спортивная, спортивно-оздоровительный комплекс (открытый и закрытый), физкультурно-оздоровительный комплекс, тир, база мото-велоспорта, база рыбно-спортивная, школа спортивная детско-юношеская, велодром, велотрек, стрельбище для пулевой стрельбы, каток с искусственным льдом (крытый и открытый), автодром, картодром, роликотдром.

Специальные объекты

Кладбище, крематорий, скотомогильник, объект размещения и переработки отходов потребления, объекты специального назначения, пенитенциарные объекты (изоляторы, тюрьмы, колонии, общежития условно освобожденных), военные объекты.

Многофункциональные здания и комплексы - сооружения, предназначенные для размещения в едином развитом объеме различных по назначению и использованию групп помещений (многофункциональный жилой комплекс, многофункциональный торговый комплекс, многофункциональный торгово-развлекательный комплекс, многофункциональный спортивно-развлекательный комплекс, многофункциональный торгово-офисный комплекс, досугово-развлекательный центр (комплекс), административно-торговый комплекс, спортивно-оздоровительный комплекс, технический центр по продаже и обслуживанию автомобилей).

Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства

Объекты мелкорозничной торговли: киоски печатной продукции, киоски мелкорозничной сети, павильоны, тонары, лотки, ярмарочное оборудование, торговые автоматы.

Остановочные навесы, остановочные пункты, остановочные навесы с киоском, пункты реализации билетов на городской пассажирский транспорт.

Объекты общественного питания: сезонные (летние) кафе, павильоны, сезонные лотки, площадки с навесами.

Объекты по предоставлению услуг: справочные, мастерские мелкого ремонта, чистка обуви, банкоматы, пункты оплаты услуг.

Пункты охраны общественного порядка.

Объекты рекламы и информации: информационные установки, рекламные установки, призматроны, мегасайты, рекламные тумбы, рекламные конструкции.
Объекты отдыха, развлечений, массовых мероприятий: трибуны, эстрады, аттракциона, скейтдромы, ролледромы, катки, горки.
Стоянки автомобильного транспорта (крытые и открытые).

СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1. Общие положения.

- Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.
Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом поселения и документацией по планировке территории.

Статья 4. Застройщики. Заказчики.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органом местного самоуправления.

- Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц органа местного самоуправления поселения в области землепользования и застройки.
Статья 6. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.
Статья 7. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения.

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории.

- Статья 8. Общие положения о планировке территории.
Статья 9. Подготовка документации по планировке территории.

Глава 4. Порядок предоставления разрешений по вопросам специальных согласований.

- Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

- Статья 12. Проектная документация.
Статья 13. Разрешение на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.

Глава 6. Карта градостроительного зонирования.

- Статья 14. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения.
Статья 15. Карта градостроительного зонирования.
Статья 16. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

Глава 7. Градостроительные регламенты.

- Статья 17. Состав градостроительных регламентов.
Статья 18. Градостроительные регламенты.
Статья 18.1. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.
Статья 18.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.
Статья 18.3. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.
Статья 18.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.
Статья 18.5. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.
Статья 18.6. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.
Статья 18.7. Градостроительные регламенты.

- Инженерно-транспортная зона.
- Статья 19. Порядок применения градостроительных регламентов.
- Статья 20. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.
- Статья 21. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.
- Статья 22. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.
- Статья 23. Ограждения земельных участков, благоустройство и озеленение территорий.
- Статья 24. Режим хозяйственной деятельности в зонах периодического затопления и подтопления паводками. Мероприятия для защиты от подтопления.
- Глава 8. Заключительные положения.**
- Статья 25. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.
- Статья 26. Ответственность за нарушение настоящих Правил
- Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Грушевского сельского поселения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, ул. Первомайская ,23.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, распоряжением Администрации Грушевского сельского поселения от 06.05.2013 г. № 38 «О порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке, с кадастровым номером 61:02:0030102:81, общей площадью 3503,0 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская , ул. Первомайская ,23 » и положением "О порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Грушевского сельского поселения Аксайском районе", утвержденным решением Собрании депутатов Грушевского сельского поселения от 16.01.2009 г. №20, проведены публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенного по адресу: Аксайский район, ст. Грушевская, ул. Первомайская ,23.

Дата и время проведения публичных слушаний –
23.05.2013 г. в 17-00 час.

Место проведения публичных слушаний – Аксайский район,
ст. Грушевская, ул. Советская, 265-а, зал заседаний Администрации.

Организатор публичных слушаний: Грушевское сельское поселения.

Инициатор: Бандурина Нина Ильинична

Присутствующие: количество граждан 8 человек.

Публичные слушания были открыты председателем комиссии Главой Администрации Грушевского сельского поселения Доморовский К.С., который ознакомил присутствующих с темой и порядком проведения публичных слушаний.

Бандурина Н.И. выступила с информацией о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства на земельном участке, с кадастровым номером 61:02:0030102:81, общей площадью 3503,0 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, ул. Первомайская, 23 на расстоянии не менее 1,5 м. от межи земельного участка расположенного по адресу : Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, ул. Первомайская, 25. До публичных слушаний было предоставлено заявление заверенное нотариусом Егиазарян М.Г. зарегистрировано в реестре №1П-595 от 09.04.2013г., от Крыловой Татьяны Николаевны собственника земельного участка расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, ул. Первомайская, 25 ,о не возражении и согласии гр. Бандуриной Нины Ильиничны на строительство жилого дома, с размещением оконных проемов с матовыми стеклами ,выходящих в сторону ее земельного участка ,отступив от межи, проходящей между земельными участками на 1,5 м .

По результатам публичных слушаний комиссия приняла следующее решение:

Рекомендовать Главе Грушевского сельского поселения предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке, с кадастровым номером 61:02:0030102:81, общей площадью 3503,0 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, ул. Первомайская, 23 на расстоянии не менее 1,5 м. от межи земельного участка расположенного по адресу : Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, ул.Первомайская, 25.

Глава Грушевского сельского поселения,
(председатель комиссии)

К.С.Доморовский

Главный архитектор Администрации Аксайского района

Л.А.Долиненко

Ведущий специалист Администрации
Грушевского сельского поселения

Н.Н.Цветова

Депутат Собрании депутатов
Грушевского сельского поселения

А.Д.Данилов

Учредитель: Администрация Грушевского сельского поселения Аксайского района Редактор: Доморовский К.С.	Ответственный за выпуск: Коновальцева И.Г. Адрес: ул. Советская, д. 265 а, ст. Грушевская, Аксайский район, Ростовская область телефон: 8 (863 50) 356-46	Тираж: 120 экземпляров
--	--	---------------------------