

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ

ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

**Договор - № 574/ 15 от 09 декабря 2015г.**

**Заказчик - ООО «Ростов- недра»**

**Арх. № - 284/1-15-ПЗЗ (к) - ПЗ**

**Проект внесения изменений в**

**Правила землепользования и застройки**

**Синявского сельского поселения**

**Неклиновского района Ростовской области**

**Пояснительная записка**

Ростов-на-Дону

2015 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И

ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**»**

**Договор - № 574/ 15 от 09 декабря 2015г.**

**Заказчик - ООО «Ростов- недра»**

**Арх. № - 284/1-15-ПЗЗ (к) - ПЗ**

**Проект внесения изменений в**

**Правила землепользования и застройки**

**Синявского сельского поселения**

**Неклиновского района Ростовской области**

**Пояснительная записка**

**Директор института Т.Г. Морозова**

**Главный архитектор проекта Е.Н. Безуглова**

Ростов-на-Дону

2015 г.

**Перечень материалов, откорректированных**

**в составе данного проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Обозначение**  **документа** | **Наименование**  **документа** | **Вид выдачи**  **заказчику** |
| 284/1-15-ГП (к)-ПЗ | Пояснительная записка  «Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» | сшив  23 листа  Файл на CD-диске |
| 284/1-15-ПЗЗ (к)- 1 | Карта границ территориальных зон и карта зон с особыми условиями использования Синявского сельского поселения  М. 1:25000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 284/1-15- ПЗЗ (к)- 2 | Карта границ территориальных зон с.Синявское М 1: 5000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 284/1-15- ПЗЗ (к)- 3 | Карта границ территориальных зон х.Морской Чулек М 1: 5000 | Чертеж  Файл на CD-диске |

**Содержание пояснительной записки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№**  **разделов** | **Наименование разделов**  **пояснительной записки** | **Стр.** |
| **1.** | Общие положения | 4 |
| **2.** | Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения» | 5 |
| 2.1 | Перечень изменений в чертежи проекта  «Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения» | 5 |
| 3. | Исходные данные | 19 |

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**«Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области»** разработан в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством на основании:

- договора № 574/15 от 09 декабря 2015г. на подготовку проекта предложений по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области ;

- постановления Администрации Синявского сельского поселения «О подготовке предложений по внесению изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 189 от 21 декабря 2015г.;

- постановления Администрации Синявского сельского поселения «О подготовке предложений по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области»

№ 190 от 21 декабря 2015г.;

в соответствии с:

- Генеральным планом Синявского сельского поселения, разработанным ИАрхИ «ЮФУ» в 2011 году;

- Правилами землепользования и застройки Синявского сельского поселения, разработанными ИАрхИ «ЮФУ» в 2011 году;

-.Градостроительным кодексом РФ №109-ФЗ от 29.12.2004 г;

-.Земельным кодексом РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 г.;

- «Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области», утвержденными Приказом министерства территориального развития, архитектуры и градостроительства области от 06.03.2013 г. № 25;

- Областным законом Ростовской области от 26.12.2007г. №853-ЗС « О градостроительной деятельности в Ростовской области»

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

и другими нормативными правовыми актами государственной власти и Ростовской области

- требованиями технических регламентов.

«Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» разработан на материалах формата dwg «Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» (муниципальный контракт №44 от 10.03.2011г.), выполненного ИАрхИ «ЮФУ» в 2011 году.

**2. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**СИНЯВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»**

В материалы проекта «Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» (муниципальный контракт № 44 от 10.03.2011г.) в рамках данного контракта внесены изменения в составе, определенном Постановлением Администрации Синявского сельского поселения «О подготовке предложений по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 190 от 21 декабря 2015г

**2.1 Перечень изменений в чертежи проекта**

**«Правила землепользования и застройки**

**Синявского сельского поселения»**

1. В соответствии с обращением ООО «Недра», в проекте дано предложение по изменению границ двух населенных пунктов Синявского сельского поселения: села Синявское и хутора Морской Чулек.

Из границ населенного пункта х.Морской Чулек исключены территории садовых товариществ общей площадью 74,86га. (чертеж 284/1-15-ГП (к)- 16 «Схема планируемых границ функциональных зон х.Морской Чулек»).

В границу населенного пункта с.Синявское включен земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600017:923 площадью 100 га и южная часть земельного участка с кадастровым номером 61:26:0600017:933, площадью 118,2 га.

2. Установление в границах земельного участка с кадастровым номером 61:26:0600017:923 и части земельного участка с кадастровым номером 61:26:0600017:933 территориальной зоны «Ж-1»-«Зона развития жилой застройки»). ( чертеж 284/1-15-ПЗЗ (к)- 2, 3 «Карта границ территориальных зон с.Синявское», «Карта границ территориальных зон х.Морской Чулек»)

В регламенты территориальных зон добавлена статья 20А «Зона развития жилой застройки».

**Статья 20А. Зона развития жилой застройки (Ж-1)**

(предварительная редакция)

1. Цели выделения зоны:

- для формирования территорий жилой застройки с возможностью определения ее параметров и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления с разработкой проекта планировки и межевания территории, выполненного в соответствии с утвержденным проектом генерального плана.

Земельные участки, предлагаемые генеральным планом для перспективного развития жилой застройки, **используются по существующему целевому назначению**, не связанному с капитальным строительством до момента изменения вида разрешенного использования в соответствии с утвержденным проектом планировки

3. Установление в границах земельного участка с кадастровым номером 61:26:0060101:2515, территориальной зона «Т» -«Зоны внешнего транспорта».

В регламенты территориальных зон добавлена статья 24А «Зона внешнего транспорта».

**Статья 24А. Зона внешнего транспорта (Т)**

(предварительная редакция)

**1.Цели выделения зоны:**

- для формирования и эксплуатации территории полосы отвода железной дороги, используемой и предназначенной для размещения железнодорожных путей, станций и объектов по обслуживанию путевого хозяйства.

- для формирования и эксплуатации территории полосы отвода и придорожной полосы внешних автомобильных дорог (федерального и регионального значения)

**2. Основные и условно разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **Объекты железнодорожного транспорта:**  - размещение путей для пропуска железнодорожного транспорта; | Использование территории в пределах полосы отвода железной дороги определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральными законами | Проектирование и строительство должно производиться с учетом требований стандартов и технических регламентов строительства и эксплуатации автомобильных дорог, безопасности дорожного движения, экологической безопасности . |
| - здания и сооружения железнодо-рожного транспорта; |
| - автотранспортные переезды; |
| - площадки для складирования от-правляемых и пребывающих грузов, |
| В полосе отвода железной дороги **запрещается:**  - размещение складов ГСМ, АЗС любых типов,  - складов для хранения опасных веществ и материалов,  - строительство зданий и сооружений, не связанных с эксплуатацией объектов железной дороги. |
| - погрузочно-разгрузочные площадки; |
| - прирельсовые склады (кроме складов горюче-смазочных материалов) |  |
| - иные объекты, технологически связанные с эксплуатацией желез-ной дороги и обеспечивающие ее бесперебойное функционирование |
| Железнодорожные вокзалы |
| Парки, скверы, бульвары, группы деревьев и кустарников общего пользования |
| Зеленые насаждения специального назначения |
| **Объекты автомобильного транспорта**  - автомобильные дороги  федерального значения | **1.Использование территории** в пределах зон, резервируемых для реконструкции автомобильных дорог **федерального значения** определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральными законами (Постановление Правительства РФ от 02.02.2000 №100, от 29.05.2006 №334) | Проектирование и строительство должно производиться с учетом требований стандартов и технических регламентов строительства и эксплуатации автомобильных дорог, безопасности дорожного движения, экологической безопасности .  Запрещается размещение в границах полосы отвода автодорог (в красных линиях) и зон. резервируемых для реконструкции автодорог, объектов капитального стро-ительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию. |
| -автомобильные дороги  регионального и  межмуниципального значения | **2**. **Использование территории** в пределах зон, резервируемых для реконструкции автомобильных дорог **регионального и межмуниципального значения** определяется уполномоченными органами исполнительной власти Росстовской области в соответствии с областными законами (областной закон от 04.06.99 №34-ЗС, Постановление от 30.04.99 №143) |
| -автомобильные дороги  местного значения |
| Объекты, технологически связан-ные с эксплуатацией автомо-бильных дорог |
| Автовокзалы |
| Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы |
| Зеленые насаждения общего пользования |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| - автозаправочные станции |  |  |
| - станции технического обслуживания автотранспорта; |  |  |
| - объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки); |  |  |
| мотели, кемпинги, гостиницы; | | |  |  |
| - придорожные кафе и рестораны и др.; |  |  |
| - автостоянки открытого типа общего пользования; |
| - велодорожки; |
| полосы защитных лесонасаждений; |  |  |
| Объекты рекламы |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| - посты ГИБДД |  |  |
| - объекты дорожного сервиса |  |  |
| -автобусные павильоны и остановочные комплексы |  |  |
| -тротуары и пешеходные дорожки |  |  |

4. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:7401, 61:26:0060101:2030, 61:26:0060101:2029, 61:26:0060101:2409, 61:26:0060101:2027, 61:26:0060101:2015, 61:26:0060101:71, 61:26:0060101:2024, 61:26:0060101:2022 , расположенных по ул.Береговой в с.Синявское, территориальной зоны «Ж»- «Зоны жилой застройки» вместо территориальной зоны «Р-1»- «Зоны парков».

5..Проектом дано предложение по корректировке полосы отвода железной дороги с целью исключения из ее границ участков существующей жилой застройки.

6. Установление в границах земельного участка, расположенного по ул.Ленина в с.Синявское, территориальной зоны «ПК»- «Производственно- коммерческой зоны» вместо территориальной зоны «С-1»- «Зоны зеленых насаждений специального назначения».

7. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:2395, 61:26:0060101:7263, расположенных по ул. Шапошникова в с.Синявское территориальной зоны «Ж»- «Зоны жилой застройки» вместо территориальной зоны «Р-2»- «Зоны объектов физкультуры и спорта».

8. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:2305 , 61:26:0060101:2335, 61:26:0060101:2447, 61:26:0060101:2512, 61:26:0060101:6435, 61:26:0060101:6160, 61:26:0060101:5872, 61:26:0060101:5889 расположенных по ул. Шапошникова в с.Синявское территориальной зоны «Ж»- «Зоны жилой застройки» вместо территориальной зоны «С-1»- «Зоны зеленых насаждений специального назначения».

9. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:122, 61:26:0060101:2016, 61:26:0060101:183, расположенными по ул.Береговой в с.Синявское территориальной зоны «Р-2»- «Зоны объектов физкультуры и спорта» вместо территориальной зоны «Р-1»- «Зоны парков».

10. Установление в границах земельного участка с кадастровым номером 61:26:0060101:6296, расположенного по ул. Береговой в с.Синявское, территориальной зоны «Ж»- «Зоны жилой застройки» вместо территориальной зоны «С-1»- «Зоны зеленых насаждений специального назначения»

11. Установление в границах земельного участка с кадастровым номером 61:26:0060101:7011, расположенного по ул. Красноармейской в с.Синявское, территориальной зоны «Ж»- «Зоны жилой застройки» вместо территориальной зоны «ИТ»- «Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры».

12. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0600017:820, 61:26:0600017:818, 61:26:0600017:806, 61:26:0600017:819, расположенных в с.Синявское севернее улиц Шапошникова и Крупской, территориальной зоны «Ж-1»- «Зоны развития жилой застройки» вместо территориальных зон «С-1»- «Зоны зеленых насаждений специального назначения» и зоны «СХ-1»- «Зоны сельскохозяйственного использования», к которым участки были ошибочно отнесены ранее.

13. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:7004, 61:26:0060101:6630, расположенным по пер. Первомайскому в с.Синявское, территориальной зоны «Ж»- «Зоны жилой застройки» вместо территориальной зоны ««С-1»- «Зоны зеленых насаждений специального назначения».

14. На чертежах 284/1-15- ПЗЗ (к)- 2,3 «Карта границ территориальных зон с.Синявское» и «Карта границ территориальных зон х.Морской Чулек»

вместо территориальной зоны «ОД»- «Зоны общественно-деловой застройки» установлена территориальная зона «ОЖ»- «Зона общественно-жилой застройки».

Внесены изменения в статью 21 регламентов территориальных зон, которую следует читать в следующей редакции:

**Статья 21. Зона общественно-жилой застройки (ОЖ)**

(предварительная редакция)

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

| Основной вид разрешённого использования земельного  участка | Состав вида разрешённого использования земельного  участка | Основные виды разрешённого использования  объектов  капитального строительства | Вспомогатель-ные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды  разрешённого использования объектов капитального строительства | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоквартирной жилой застройки | Земельные участки для размещения объектов малоэтажного жилищного строительства | Малоэтажные (до 3 этажей) жилые дома квартирного типа | Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд |  |
| Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки и участков для ведения личного подсобного хозяйства | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома   Хозяйственные постройки;  Строения для содержания домашних животных, птицы и КРС до 5 голов | Размещение дворовых площадок;  размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, в т.ч. предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности;  размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на приусадебных участках в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение надворных туалетов, только при условии подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения; размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев; размещение строений для мелких и крупных домашних животных домашних животных, не требующих выпаса, и птицы; размещение хозяйственных построек, в том числе связанных с осуществлением индивидуальной трудовой деятельности; размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 кв.м; размещение садов, огородов, палисадников; размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражи, встроенные в жилые дома, отдельные гаражи боксового типа для автотранспорта членов семьи | Хозяйственные постройки,  постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью,  гаражи,  строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности,  отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения),  надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем),  летние кухни, гостевые дома. |
|  |  |  |  |  |
| Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли,  общественного питания и бытового обслуживания | Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли | Объекты розничной торговли | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки ресторанов, кафе, баров | Объекты общественного питания |
| Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания |  |
| Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания | Объекты мелкого бытового ремонта |
| Земельные участки химчисток, прачечных | Приёмные пункты химчисток и прачечных |
| Земельные участки фотоателье, фотолабораторий | Фотоателье, фотолаборатории |
| Земельные участки бань | Бани, сауны, фитнес-центры | Размещение хозяйственных построек; размещение открытых плескательных бассейнов, площадок для занятий физкультурой и спортом. | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).  Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| Земельные участки парикмахерских | Парикмахерские | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки предприятий по прокату | Объекты по предоставлению услуг по прокату техники |
| Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц | Земельные участки гостиниц | Гостиницы | Размещение отдельно стоящих бань и саун, в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение резервуаров для хранения воды, размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражей | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны. |
| Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых) | Дошкольные образовательные учреждения.  Общеобразовательные школы.  Учреждения начального, среднего, высшего  профессионального образования | Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активных игр, спортивные ядра образовательных учреждений. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса |
| Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (или) научно-техническую деятельность) | Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| Земельные участки государственных академий наук |
| Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы) | Амбулаторно-поликлинические учреждения.  Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.  Учреждения охраны материнства и детства.  Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных  и дезинфекционных центров (станций).  Аптечные учреждения.  Медицинские кабинеты. | Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столовых, моргов, гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги. |
| Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера | Административные здания для размещения органов управления | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. |
| Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг | Объекты для предоставления социальных услуг |
| Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ | Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.  Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны |
| Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации  (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества) | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны |
| Земельные участки учреждений кино и кинопроката | Кинотеатры | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества |
| Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии | Культурно-досуговые центры  Дворцы и дома культуры |
| Земельные участки выставок, музеев; | Музеи |
| Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек | Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.  Клубы  Библиотеки |
| Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью | Офисы и банки |
| Земельные участки  организаций почтовой связи | Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи |
| Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК) | Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе | Размещение хозяйственных построек; гаражей для служебного транспорта | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта. |
| Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, | Земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций | Автовокзалы и автостанции | Размещение гаражей для служебного транспорта | Не установлены |

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

| Условно разрешённые виды использования земельного участка | Состав условно разрешённого вида использования земельного участка | Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства | Вспомогательные  виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым) | Вспомогательные  виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым) | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли,  общественного питания и бытового обслуживания | Земельные участки химчисток, прачечных | Химчистки, прачечные | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Земельные участки религиозных групп и организаций | Культовые объекты | Размещение хозяйственных построек, размещение строений и сооружений вспомогательного назначения для отправления культа, размещение зданий для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения | Хозяйственные постройки.  Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.  Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов. |
| Земельные участки рынков | Розничные рынки | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок | Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности | Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта | Размещение стоянок индивидуального транспорта | Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря. |
| Земельные участки улиц, площадей, бульваров | Земельные участки скверов | Не установлены | Размещение временных летних предприятий общественного питания вместимостью не более 30 мест | Не установлены |

3. Для зоны ОЖ установлены :

- **предельно допустимые размеры приусадебных и придомовых земельных участков** для размещения индивидуальной жилой застройки и ЛПХ:

- минимальный -300 м2

- максимальный – 1500 м2

- **Этажность** – не более 3 эт.(включая мансардный этаж)

- **Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 25 м;

- **Максимальная высота ограждений** между земельными участками и территориями общего пользования – 1,8м;

- **Максимальный процент застройки**- 50%

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

15 . Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:1269, 61:26:0060101:145, расположенным по ул. Ленина в с. Синявское, установлена территориальная зона «ОЖ»- «Зона общественно-жилой застройки» вместо территориальной зоны «ОД»-«Зоны общественно- деловой застройки» и зоны «ОС»- «Зоны объектов социального назначения».

16. Установление в границах земельного участка с кадастровым \ 61:26:0060101:230, расположенного по ул. Октябрьской в с.Синявское, территориальной зоны «Р-1»- «Зоны парков» вместо территориальной зоны ««ОД»-«Зоны общественно- деловой застройки».

17. Установление в границах земельного участка , расположенного по ул. Гагарина, сп. Будённовский, ул.Октябрьская в с.Синявское, территориальной зоны «ОЖ»- «Зона общественно-жилой застройки» вместо территориальной зоны «ОД»-«Зоны общественно- деловой застройки».

18. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:241,  61:26:0060101:2396, 61:26:0060101:2320, 61:26:0060101:2390, 61:26:0060101:225, расположенного по ул. Красноармейская - ул.Гагарина - сп.Будённовский территориальной зоны «ОЖ»- «Зона общественно-жилой застройки» вместо территориальной зоны «ОД»-«Зоны общественно- деловой застройки».

19. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:2279, 61:26:0060101:799, 61:26:0060101:245, 61:26:0060101:2383, расположенных по ул. Шапошникова в с.Синявское территориальной зоны «ОЖ»- «Зона общественно-жилой застройки» вместо территориальной зоны «С-1»-«Зоны зеленых насаждений специального назначения».

20. Внесены изменения в раздел 3 статьи 20, который следует читать в следующей редакции:

« …3. В пределах зоны «Ж» установлены следующие параметры разрешеного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- **Предельно допустимые размеры** приусадебных и придомовых земельных участков для размещения индивидуальной жилой застройки и ЛПХ:

- минимальный -300 м2

- максимальный – 1500 м2

- **Этажность** – не более 3 эт.(включая мансардный этаж)

- **Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 14 м;

- **Максимальная высота ограждений** между земельными участками и территориями общего пользования – 1,8м;

- **Максимальный процент застройки**- 50%

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

**3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**



**Российская Федерация**

**Ростовская область Неклиновский район**

**Администрация Синявского сельского поселения**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**с. Синявское**

21 декабря 2015 г. № 190

«О подготовки предложений по

внесению изменений в Правила

землепользования и застройки Синявского

сельского поселения Неклиновского района

Ростовской области»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2013 г. № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным Кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Синявское сельское поселение», принимая во внимание государственную программу Ростовской области «Охрана окружающей среды и рациональное природопользование», утвержденную Постановлением Правительства Ростовской области от 25.09.2013 № 595, программы комплексного социально-экономического развития Неклиновского района и Синявского сельского поселения, на основании поступивших предложений заинтересованных лиц о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения, утвержденные Собранием Депутатов Синявского сельского поселения № 134 от 12.12.2011г.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

I. Подготовить предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения в части:

1. Корректировки границ населенных пунктов.

2.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 33-б, кадастровый номер 61:26:0060101 :7263 , площадью 1729 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны Р (зона парков) .

3.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 78, кадастровый номер 61:26:0060101 :6630 , площадью 1500 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны С1/10 (зона зеленых насаждений специального назначения) .

4.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 80, кадастровый номер 61:26:0060101 :7004, площадью 1500 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны С1/10 (зона зеленых насаждений специального назначения) .

5.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 70-б, кадастровый номер 61:26:0060101 :5872, площадью 1000 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны С1/12 (зона зеленых насаждений специального назначения) .

6.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 68-б, кадастровый номер 61:26:0060101 :6160, площадью 1408 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны С1/12 (зона зеленых насаждений специального назначения) .

7.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 66-в, кадастровый номер 61:26:0060101 :6435, площадью 1120 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны С1/12 (зона зеленых насаждений специального назначения) .

8.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 66-б, кадастровый номер 61:26:0060101 :2512, площадью 1000 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны С1/12 (зона зеленых насаждений специального назначения) .

9.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 62-а, кадастровый номер 61:26:0060101 :2447, площадью 2000 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны С1/12 (зона зеленых насаждений специального назначения) .

10.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Береговая, 2, кадастровый номер 61:26:0060101 :2030, площадью 1039 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны Р 1/1 (зона парков) .

11.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Береговая, 2, кадастровый номер 61:26:0060101 :2029, площадью 1047 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны Р 1/1 (зона парков) .

12.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Береговая, 5, кадастровый номер 61:26:0060101 :2027, площадью 2000 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны Р 1/1 (зона парков) .

13.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Береговая, 3-а, кадастровый номер 61:26:0060101 :2409, площадью 3500 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны Р 1/1 (зона парков) .

14.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Береговая, 14, кадастровый номер 61:26:0060101 :6296, площадью 2400 кв.м., территориальной зоны Ж (жилая зона) вместо зоны Р 1/1 (зона парков) .

15. Ввести территориальную зону ОЖ (зона многофункциональной застройки) вместо ОД (общественно-деловая зона).

16.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Красноармейская, 177-а, кадастровый номер 61:26:0060101 :7011, площадью 406 кв.м., территориальной зоны ОЖ (зона многофункциональной застройки) вместо зоны ИТ/10 (зона инженерной и транспортной инфраструктуры).

17. Территориальную зону ПК вместо зоны С-1/15 .

18. Территориальную зону ОЖ вместо ОД/1.

19. Территориальную зону ОЖ вместо ОС/2.

20. Территориальную зону ОЖ вместо ОД/3

21. Территориальную зону ОЖ вместо ОД/6.

22. Территориальную зону ОЖ вместо С-1/13

23. Дать предложение по корректировке границ полосы отвода железной дороги (территориальная зона «Т») с целью исключения из ее границ участков жилой застройки.

24. Земельные участки с кадастровыми номерами 61626:0600017:820, 61:26:0600017:818, 61:26:0600017:806, 61:26:0600017:819 в ПЗЗ ошибочно отнесенные к двум территориальным зонам «СХ-1» и «С-1» разместить в территориальной зоне «ОЖ» в соответствии с видом разрешенного использования.

**2. Внести изменения в Градостроительные регламенты территориальных зон.**

1. В пределах зоны Ж не устанавливать подзоны.

2. Установить следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка 1500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки); минимальный размер земельного участка 300 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, ЛПХ); максимальное количество этажей: 3; максимальная высота здания: 14 метров; максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; максимальный процент застройки: 50 процентов.

II. Постановление вступает в силу с момента его обнародования (опубликования) и подлежит размещению на официальном сайте Администрации Синявского сельского поселения.

III. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава Синявского

Сельского поселения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.В.Дюжиков