

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ

ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

**Муниципальный контракт - № 610/ 16**

**от 04 мая 2016г.**

**Заказчик - Администрация Синявского сельского поселения**

**Арх. № - 310/2-16-ПЗЗ (к) - ПЗ**

**Проект внесения изменений в**

**Правила землепользования и застройки**

**Синявского сельского поселения**

**Неклиновского района Ростовской области**

**Пояснительная записка**

Ростов-на-Дону

2016 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И

ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**»**

**Муниципальный контракт - № 610/ 16**

**от 04 мая 2016г.**

**Заказчик - Администрация Синявского сельского поселения**

**Арх. № - 310/2-16-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

2016 г.

**Перечень материалов, откорректированных**

**в составе данного проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Обозначение**  **документа** | **Наименование**  **документа** | **Вид выдачи**  **заказчику** |
| 310/2-16-ПЗЗ (к)-ПЗ | Пояснительная записка  «Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» | сшив  31 лист  Файл на CD-диске |
| 310/2-16-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 |
| 310/2-16-ПЗЗ (к)- 2 | Карта границ территориальных зон с.Синявское М 1: 5000 | Чертеж,  Файл на CD-диске |
| 310/2-16-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 | 28 |

**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:

- муниципального контракта № 610/16 от 04 мая 2016г. на выполнение работ по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области;

- заявки Администрации Синявского сельского поселения «О внесении изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 149 от 30 марта 2016г.;

- заявки Администрации Синявского сельского поселения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 149/1 от 30 марта 2016г.;

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 заявкой Администрации Синявского сельского поселения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 149/1 от 30 марта 2016г

**2.1 Перечень изменений в чертежи проекта**

**«Правила землепользования и застройки**

**Синявского сельского поселения»**

**1.** Уточнена проектируемая граница х,Морской Чулек по контуру кадастрового участка 61:26:0600017:923.

В границу населенного пункта с.Синявское включен земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600017:923 площадью 100 га и земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600017:807, площадью 11,1 га.

**2.** Установление в границах земельного участка с кадастровым номером 61:26:0600017:923 и 61:26:0600017:807 территориальной зоны «Ж-1»-«Зона развития жилой застройки»). ( чертеж 310/2-16-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)**

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)**

**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 земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:81, 61:26:0060101:2080 территориальной зоны «ПК»- «Производственно- коммерческой зоны» вместо территориальной зоны «Ж»- «Зоны жилой застройки».

**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 61:26:0060101:2279, 61:26:0060101:799, 61:26:0060101:245, 61:26:0060101:2383,

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 «ОЖ» - «Зона общественно-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**. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:1269, 61:26:0060101:145, расположенным по ул.Ленина в с.Синявское (чертежи 310/2-16- ПЗЗ (к)- 2 «Карта границ территориальных зон с.Синявское») территориальной зоны «ОЖ»- «Зоны общественно-жилой застройки». вместо территориальной зоны «ОД»- «Зоны общественно-деловой застройки».

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

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

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 | Вспомогательные 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 | Дворовые пло-щадки; беседки, отдельно стоящие навесы и веранды |  |
| 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 | Дворовые площадки;  беседки,  отдельно стоящие навесы и веранды, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;  отдельно стоящие индивидуальные бани и сауны, расположенных на приусадебных участках в т.ч. с пристроенными бассейнами; надворные туалеты, при условии подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения;  --индивидуаль-ные резервуаров для хранения воды,  -скважины для забора воды,  -индивидуаль-ные колодцы;  -строения для мелких и крупных домашних животных и птицы, не требующих выпаса;  -хозяйственные постройки, в том числе связанных с осуществлением индивидуальной трудовой деятельности.  -складские помещения,не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду **\*\*;**  -мастерские, не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду **\*\*;**  -летние кухни, сараи для хранения инвентаря,  -погреба, кладовые, дровяники площадью до 40 кв.м;  -сады, огороды, палисадники; наземных открытые автостоянки для легкового автотранспорта,  -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 | -хозяйственные постройки | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки рынков, ярмарочной торговли**\*\*** |
| 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 | Хозяйственные постройки; открытые плескательные бассейны, площадки для занятий физкультурой и спортом. | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).  Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| Земельные участки | Парикмахер | Хозяйственные | Хозяйственные постройки, соору |
|  | парикмахерских | ские | постройки | жения 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 | -Отдельно стоящие бани и сауны, в т.ч. с пристроенными бассейнами;  - резервуары для хранения воды, наземные открытые автостоянки при зданиях в пределах их земельных участков, 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 | -Хозяйственные постройки; 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 | -хозяйственные постройки | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| 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. | - хозяйственные постройки; лаборатории, прачечные, пищеблоки, столовые, морги, гаражи 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 | - хозяйственные постройки; -гаражи 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 | - хозяйственные постройки;  - гаражи 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 | -хозяйственные постройки | 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 | -хозяйственные постройкик; гаражи 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 | - гаражи для служебного транспорта | Не установлены |

***\*\*****- дополнительно включены в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (*«Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения (муниципальный контракт №610/16 от 04.05.2016г.)

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 | - хозяйственные постройки | Хозяйственные постройки |
| Земельные участки религиозных групп и организаций | Культовые объекты | -хозяйственные постройки,  -строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа, - здания 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 | -хозяйственные постройки | 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 | - стоянки индивидуального транспорта | Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря. |
| Земельные участки улиц, площадей, бульваров | Земельные участки скверов | Не установлены | -временные летние предприятия общественного питания вместимостью не более 30 мест | Не установлены |
|  |  |  |  |  |

3. **Для зоны ОЖ установлены** следующие параметры разрешенного 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 – 25 м;

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

- **Максимальный процент застройки**- 50%

- **До границы соседнего участка** расстояния должны быть не менее:

-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 1 метр;

-в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен)- 0 метров;

-от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1 метр (при условии соблюдения противопожарных разрывов).

- от стволов высокорослых деревьев - 3 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

**-** **Индивидуальный и блокированный жилой дом должен отстоять** от красной линии улиц не менее чем на 3 м, от красной линии проездов – не менее чем

на 1 м;

- в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;

- Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

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 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».

**16.** 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».

**17.** 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».

**18**. Установление территориальной зоны «ОЖ»- «Зона общественно-жилой застройки» вместо территориальной зоны «С-1/14»-«Зоны зеленых насаждений специального назначения» и «Ж/7» - «Зоны жилой застройки»

**19**. Внесены изменения в раздел 3 статьи 20**. " Зона жилой застройки первого типа(Ж)** , который следует читать в следующей редакции:

" 3. **Для зоны Ж установлены** **следующие параметры разрешенного 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 – 25 м;

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

- **Максимальный процент застройки**- 50%

- **До границы соседнего участка** расстояния должны быть не менее:

-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 1 метр;

-в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен)- 0 метров;

-от других хозяйственных построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1 метр (при условии соблюдения противопожарных разрывов).

- от стволов высокорослых деревьев - 3 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

**-** **Индивидуальный и блокированный жилой дом должен отстоять** от красной линии улиц не менее чем на 3 м, от красной линии проездов – не менее чем

на 1 м;

- в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;

- Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

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

**20.** Уточнено местоположение объектов археологического наследия федерального значения на основании данных, полученных в Министерстве культуры Ростовской области (письмо Министерства культуры Ростовской области № 23/02-04/2934от 12 ноября 2015г.)

**21**. Внесены изменения в градостроительные регламенты территориальных зон. Статьи 25, 26, 30 читать в следующей редакции:

**Статья 25.   Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ).**

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 | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов | Земельные участки тепловых электростанций, гидроэлектростанций, и иных видов электростанций | Объекты инженерной инфраструктуры  - водоочистные сооружения **\*\*** | -объекты капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры  -Административно-бытовые корпуса объектов инженерной инфраструктуры  -Столовые для персонала объектов инженерной инфраструктуры. | -Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| Земельные участки обслуживающих электростанции вооружений и объектов |
| Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. | Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов |
| Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта |
| Земельные участки эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения |
| Земельные участки кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации, необслуживаемых усилительных пунктов на линии связи и соответствующих охранных зон |
| Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи |
| Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности |
| Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта | Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железнодорожного транспорта  Склады | -объектов капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией объектов транспортной инфраструктуры  -администра-тивно-бытовые корпуса объектов транспортной инфраструктуры  -Столовые для персонала объектов транспортной инфраструктуры. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки |
| Земельные участки автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений, а также полос отвода автомобильных дорог | Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего (внегородского) автомобильного транспорта  Автозаправочные станции |
| Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств |
| Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов. | Земельные участки для размещения железнодорожных вокзалов и железнодорожных станций | Железнодорожные вокзалы.  Павильоны для обслуживания пассажиров.  Административно-бытовые корпуса железнодорожных станций | хозяйственные постройки; гаражи служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки.  Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией железнодорожных и автобусных вокзалов |
| Земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций | Автобусные вокзалы.  Павильоны для обслуживания пассажиров.  Административно-бытовые корпуса автобусных вокзалов.  Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 50.  Объекты розничной торговли с торговой площадью не более 100 кв.м. |

***\*\*****- дополнительно включены в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (*«Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения (муниципальный контракт №610/16 от 04.05.2016г.)

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

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

**Статья 26. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1).**

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 | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | Земельные участки сельскохозяйственных угодий | -Здания, строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции,  -фермы, молочно-товарные фермы,  -полевые станы, -машинно-трак-торные станции;  - производственные помещения для обслуживания сельскохозяйственной техники**\*\*** | - Хозяйственные и складские постройки,  -стоянки сельскохозяйственной техники, | -Хозяйственные и складские постройки,  -администра-тивно-бытовые корпуса,  -ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники,  -гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники,  -прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции. |
| Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения | - хозяйственные и складские постройки,  -стоянки сельскохозяйственной техники, |
| Индивидуальные жилые дома крестьянских фермерских хозяйств | -дворовые площадки; беседки, отдельно стоящие навесы и веранды, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;  -отдельно стоящих индивидуальные бани и сауны, расположенные на приусадебных участках в т.ч. с пристроенными бассейнами;  -надворные туалеты; индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; строения для мелких домашних животных и птицы, не требующих выпаса;  - хозяйственные постройки, летние кухни, сараи для хранения инвентаря, погреба, кладовые, дровяники площадью до 40 кв.м;  -сады, огороды, палисадники;  - наземные открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание,  -гаражи, встроенные в жилые дома,  -отдельные гаражи боксового типа | 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 летние кухни, гостевые дома. |
| Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки | Земельные участки общежитий | Общежития | -дворовые площадки; беседки, отдельно стоящие навесы и веранды; - наземные открытых автостояноки при зданиях. |  |

***\*\*****- дополнительно включены в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (*«Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения (муниципальный контракт №610/16 от 04.05.2016г.)

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

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

**Статья 30.   Зона зелёных насаждений специального назначения (С-1).**

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 | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. | Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств | Автозаправочные станции  -объекты капитального строительства, технологически связаннные с эксплуатацией основной функции**\*\*** | - Хозяйственные постройки  -Зелёные насаждения специального назначения | Хозяйственные постройки |
| Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта | Объекты инженерной инфраструктуры  -объекты капитального строительства, технологически связаннные с эксплуатацией основной функции**\*\*** | - объекты инженерной инфраструктуры | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| Земельные участки эксплуатационных предприятий связи |
| Земельные участки кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации |
| Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи |
| Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности |
| Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, садами | Земельные участки, имеющие природоохранное значение | Не устанавливаются. | Зелёные насаждения специального назначения | Не устанавливаются |
| Здания и сооружения питомников декоративного озеленения | Зелёные насаждения специального назначения | Не устанавливаются |

***\*\*****- дополнительно включены в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (*«Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения (муниципальный контракт №610/16 от 04.05.2016г.)

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

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

**3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

\\Fileserver\рабочая\РГ_Безугловой\Неклиновский район\заявка\ЗАЯВКА ПЗЗ Морозовой Т.Г..tif\\Fileserver\рабочая\РГ_Безугловой\Неклиновский район\заявка\ЗАЯВКА ПЗЗ Морозовой Т.Г. 001.tif\\Fileserver\рабочая\РГ_Безугловой\Неклиновский район\заявка\ЗАЯВКА ПЗЗ Морозовой Т.Г. 002.tif