

Правила землепользования и застройки Аксайского городского поселения, Аксайского района, Ростовской области.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Аксайское городское 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 Аксайского городского поселения, утвержденного Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 11.02.2009г. № 38.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Аксайского городского 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 твердым 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 Аксайского городского 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 Аксайского городского 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 Аксайского городского 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 Аксайского городского поселения», утвержденного постановлением Главы Аксайского городского поселения от 26.01.2009г. №34. 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 разрешенный 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 Аксайского городского поселения Аксайского района», утвержденного Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 23.01.2009г. №34.

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 путём 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 18.05.2009г. №239.

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 26.01.2009г. №34.

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 Аксайского городского 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 Аксайского городского 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 Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области, утвержденным постановлением Главы Аксайского городского поселения от 26.01.2009г. №32.

Глава 6. Карта градостроительного зонирования.

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

На карте градостроительного зонирования территории Аксайского городского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных	Наименование территориальных зон
-------------------------------------	----------------------------------

зон	
Общественно-деловые зоны	
Ц-1	Зона многофункциональной застройки
Ц-2	Зона обслуживания, деловой и производственной активности вдоль дорог федерального и местного значения
Ц-3	Зона деловой активности, оптовой торговли, экологически чистого производства
Ц-4	Зона общественно-деловой застройки
ЦС-1	Зона учреждений здравоохранения
ЦС-2	Зона активного отдыха, спортивных, спортивно-зрелищных сооружений
Жилые зоны	
Ж-1А	Зона развития индивидуальной жилой застройки
Ж-1Б	Зона существующей индивидуальной жилой застройки
Ж-2А	Зона развития малоэтажной жилой застройки
Ж-2Б	Зона существующей малоэтажной жилой застройки
Ж-3	Зона среднеэтажной жилой застройки
Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж-5	Зона развития жилой застройки смешанного типа
ЖР-1	Зона среднеэтажной жилой застройки в реконструируемых кварталах
ЖР-2	Зона многоэтажной жилой застройки в реконструируемых кварталах
Зоны специального назначения	
СО-1	Зона кладбищ
СО-2	Зона режимных объектов ограниченного доступа
Производственные и коммунальные зоны	
ПК-1А	Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
ПК-1Б	Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности (с санитарно-защитной зоной в границах территориальной зоны)
ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
ПК-3	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
ПК-4	Зона развития производственно-коммунальных объектов
Природно-рекреационные зоны	
Р-1	Зона парков, скверов, бульваров и набережных
Р-2	Зона зеленых насаждений вдоль автомагистрали М-4 «Дон»

Р-3	Зона городских лесов и лесополос
Р-4	Зона санаторного лечения, отдыха, туризма и спорта
СЗ-1	Санитарно-защитная зона
Сельскохозяйственные зоны	
СХ-1	Зона садоводства и дачного хозяйства
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. Карта градостроительного зонирования Аксайского городского поселения приведена в приложении 1.

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.

Ц-1. Зона многофункциональной застройки

Зона многофункциональной застройки Ц–1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях, где размещаются административные, общественные и иные учреждения, объекты малого предпринимательства, а также здания многофункционального назначения.

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

административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
магазины, торговые комплексы	автостоянки, парковки, служебные гаражи, площадки хозяйственные, детские, спортивные, игровые площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозпостройки, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
многофункциональные здания	
объекты физкультуры и спорта без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, спортивно-оздоровительные центры	
досугово-развлекательные центры	
гостиницы, мотели	
торгово-выставочные салоны, автосалоны с техническим обслуживанием автомобилей	автостоянки, парковки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	служебные гаражи и автостоянки, гостевые парковки, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
аптеки	
бани, сауны общего пользования	

здания проектных институтов, научно-исследовательских учреждений без производственной базы, либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны	служебные гаражи и автостоянки, парковки, спортивные, игровые площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
пожарные части отделения, участковые пункты милиции	парковки, служебные гаражи и автостоянки, спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, вспомогательные постройки, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
устройства и объекты инженерно-технического обеспечения	
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	
объекты гражданской обороны	
подземные, надземные, многоуровневые автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
многоквартирные жилые дома общежития	парковки, встроенные в здания гаражи и автостоянки, двory общего пользования, детские, спортивные, игровые площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы
объекты дорожного сервиса	служебные автостоянки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы), парковки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
рынки закрытые	служебные гаражи и автостоянки, парковки, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	

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

Ц–2. Зона обслуживания, деловой и производственной активности вдоль дорог федерального и местного значения.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
автobусный вокзал	открытые и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

ГОСТИНИЦЫ, КЕМПИНГИ, МОТЕЛИ	автостоянки и парковки для посетителей, служебные гаражи и автостоянки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
предприятия общественного питания (столовые, кафе, рестораны, закусочные, бары)	служебные гаражи и автостоянки, парковки, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, гостевые парковки, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты дорожного сервиса	парковки, служебные гаражи и автостоянки, хозпостройки, площадки для сбора мусора, площадки для отдыха, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
торгово-выставочные салоны, автосалоны с техническим обслуживанием автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей	автостоянки, парковки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
магазины, аптеки	парковки, автостоянки, малые архитектурные формы, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	
---	--

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
учебный корпус автошколы	парковки, автостоянки, малые архитектурные формы, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования
учебная площадка автошколы с эстакадой	
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	

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

Ц – 3. Зона деловой активности, оптовой торговли, экологически чистого производства.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
предприятия оптовой и мелкооптовой торговли	встроенные и подземные служебные гаражи и автостоянки, гостевые парковки, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, зеленые насаждения
административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний	
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания	
торговые комплексы, магазины	подземные и встроенные служебные гаражи и автостоянки, парковки, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции,
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны)	

	технологически связанные с основным видом разрешенного использования
гостиницы, кемпинги, мотели	встроенные в здания гаражи и автостоянки для посетителей по расчету, 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, хозпостройки, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
экологически чистое производство, объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности (без установленной санитарно-защитной и шумовой зоны)	парковки, служебные гаражи и автостоянки, административно-бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
подземные, наземные, многоуровневые автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
таможня	гостевые парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты

	технического и инженерного обеспечения предприятий
объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	
зеленые насаждения, скверы	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
производственно-коммунальные предприятия, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50 м. Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны Ц-3	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, малые архитектурные формы, площадки для сбора мусора
ветеринарные лечебницы без содержания животных. Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны Ц-3	
автозаправочные станции, автомойки	парковки, служебные гаражи и автостоянки, хозпостройки, площадки для сбора мусора, площадки для отдыха, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	

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

Ц-4. Зона общественно-деловой застройки.

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

административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
библиотеки, архивы	гостевые автостоянки, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	служебные гаражи и автостоянки, гостевые парковки, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны)	
отделения связи, почтовые отделения	
аптеки	
бани, сауны общего пользования	
учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
учреждения здравоохранения, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	вспомогательные постройки, 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, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
пожарные части	парковки, служебные гаражи и автостоянки, спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, вспомогательные постройки, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
зеленые насаждения, скверы, площади, бульвары	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
многоквартирные жилые дома общежития	парковки, встроенные в здания гаражи и автостоянки, двory общего пользования, детские, спортивные, игровые площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, парковки, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения
временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения (кроме проспекта Ленина, улиц Садовая, Гулаева, Чапаева, Карла Либкнехта, Мира, площадь Героев)	автостоянки, парковки, площадки для сбора мусора
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	

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

ЦС-1. Зона учреждений здравоохранения.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
объекты здравоохранения и медицинского назначения	парковки, автостоянки и гаражи для служебного автотранспорта, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, фонтаны, зеленые насаждения, хозяйственные постройки, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, здания и сооружения инженерного обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; объекты гражданской обороны

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, парковки, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения

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

ЦС-2. Зона активного отдыха, спортивных и спортивно-зрелищных сооружений.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
объекты физкультуры и спорта развлекательные, спортивно-зрелищные комплексы	гостиницы, бани, сауны, парковки, автостоянки и гаражи для служебного автотранспорта, детские, игровые, спортивные площадки, площадки для отдыха, парки развлечений и аттракционов, аквапарки, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, хозяйственные постройки, площадки для сбора

	мусора, здания и сооружения инженерного обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны, магазины, предприятия общественного питания, медицинские пункты
сооружения и объекты сетей инженерно-технического обеспечения	
лесопарк	

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

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

Статья 18.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Ж-1А. Зона развития индивидуальной жилой застройки.

Зона развития индивидуальной жилой застройки Ж-1А выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
отдельно стоящие индивидуальные многоквартирные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

блокированные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок, парковки, хозяйственные постройки, 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
объекты дошкольного воспитания	служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты общего и специального образования	
объекты здравоохранения и медицинского назначения	
аптеки, аптечные пункты	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
магазины продовольственных и непродовольственных товаров	
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

клубы детские и спортивные многофункционального назначения с ограничением по времени работы	гостевые парковки, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
устройства и сооружения инженерно-технического обеспечения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
объекты религиозного назначения	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	парковки, площадки для сбора мусора

Для зоны Ж-1А установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельные размеры земельных участков, в соответствии с решением Собрании депутатов Аксайского района № 129 от 12.04.2006г., установлены для земельных участков, предоставляемых гражданам под индивидуальное жилищное строительство из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена):

Площадь земельного участка	
максимальная	1500 м ²
минимальная	400 м ²
Количество этажей	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
Высота зданий, сооружений:	
максимальная	12 м

минимальная	не нормируется
Процент застройки:	
максимальный:	50% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство)
минимальный:	не нормируется
Коэффициент использования территории:	
максимальный:	0,67 для индивидуального жилого дома
Иные показатели:	
максимальная высота ограждения участка вдоль улиц	1,8 м
максимальная высота ограждения между соседними участками	1,8 м (при обязательном условии устройства проветриваемого ограждения)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы	5 м (для индивидуальных жилых домов)
минимальный отступ застройки от красной линии проезда	3 м (для индивидуальных жилых домов)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы и проезда	5 м (для хозпостроек)
минимальный отступ от межи, разделяющей соседние участки	3 м – от жилого дома; 4 м – от постройки для содержания скота и птицы; 1 м – от построек вспомогательного назначения (бани, гаража и др.)
Минимальный отступ от межи, разделяющей соседние участки, до зеленых насаждений	4 м – от стволов высокорослых деревьев; 2 м – от среднерослых; 1 м – от кустарника

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

Ж-1Б. Зона существующей индивидуальной жилой застройки.

Зона существующей индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из жилых домов не выше 3 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
отдельно стоящие индивидуальные многоквартирные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
блокированные жилые дома	
объекты дошкольного воспитания	служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты общего и специального образования	
объекты здравоохранения и медицинского назначения	
аптеки	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
магазины продовольственных и непродовольственных товаров	
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
устройства и сооружения инженерно-технического обеспечения	

опорные пункты милиции	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна
зеленые насаждения, скверы	малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
клубы детские и спортивные многофункционального назначения с ограничением по времени работы	гостевые парковки, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

Для зоны Ж-1Б установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельные размеры земельных участков, в соответствии с решением Собрания депутатов Аксайского района № 129 от 12.04.2006г., установлены для земельных участков, предоставляемых гражданам под индивидуальное жилищное строительство из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена):

Площадь земельного участка	
максимальная	1500 м ²
минимальная	400 м ²
Количество этажей	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
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:	0,67 для индивидуального жилого дома 1,5 для блокированного жилого дома (в расчете на один блок)
Иные показатели:	
максимальная высота ограждения участка вдоль улиц	1,8 м
максимальная высота ограждения между соседними участками	1,8 м (при обязательном условии устройства проветриваемого ограждения)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы	5 м (для индивидуальных, блокированных жилых домов)
минимальный отступ застройки от красной линии проезда	3 м (для индивидуальных, блокированных жилых домов)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы и проезда	5 м (для хозпостроек)
минимальный отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	3 м – от жилого дома; 4 м – от постройки для содержания скота и птицы; 1 м – от построек вспомогательного назначения (бани, гаража и др.)
минимальный отступ от межи, разделяющей соседние участки, до зеленых насаждений	4 м – от стволов высокорослых деревьев; 2 м – от среднерослых; 1 м – от кустарника.

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

Ж-2А. Зона развития малоэтажной жилой застройки.

Зона Ж-2А выделена для обеспечения правовых условий формирования вновь застраиваемых жилых районов домами до 3-х этажей.

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

отдельно стоящие индивидуальные многоквартирные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
блокированные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок, парковки, хозяйственные постройки, 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
объекты дошкольного воспитания	служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора
объекты общего и специального образования	
объекты здравоохранения и медицинского назначения	

	мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв. м.	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
аптеки	парковки, зеленые насаждения, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары).
магазины продовольственных и непродовольственных товаров	
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны)	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	
спортивные залы, бассейны, спортивно-оздоровительные центры общей площадью не более 600 кв.м.	парковки, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
клубы детские и спортивные многофункционального назначения с ограничением по времени работы	
сооружения и объекты сетей инженерно-технического обеспечения	
опорные пункты милиции	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
зеленые насаждения, скверы	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
жилые дома квартирного типа до 3-х этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (при наличии земельного участка), парковки, дворы общего пользования, хозяйственные постройки (при наличии земельного участка), детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные помещения общественного назначения на 1-х этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
блокированные квартирные жилые дома до 3-х этажей	
гостиницы	встроенные гаражи и автостоянки, отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (при наличии земельного участка), парковки, хозяйственные постройки (при наличии земельного участка), детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

Для зоны Ж-2А установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства (предельные размеры земельных участков, в соответствии с решением Собрании депутатов Аксайского района № 129 от 12.04.2006г., установлены для земельных участков, предоставляемых гражданам под индивидуальное жилищное строительство из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена):

Площадь земельного участка	
максимальная	1500 м ²
минимальная	400 м ²
Количество этажей	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
Высота зданий, сооружений:	
максимальная	12 м
минимальная	не нормируется
Процент застройки:	
максимальный:	50% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 400 м ² до 1500 м ²) 40% (для земельных участков под блокированные жилые дома)
минимальный:	не нормируется
Коэффициент использования территории:	
максимальный:	0,67 для индивидуального жилого дома 1,5 для блокированного жилого дома (в расчете на один блок) 0,94 для жилого дома секционного типа до 3-х этажей (в расчете на одну секцию)
Иные показатели:	
максимальная высота ограждения участка вдоль улиц	1,8 м
максимальная высота ограждения между соседними участками	1,8 м (при обязательном условии устройства проветриваемого ограждения)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы	5 м (для индивидуальных, блокированных, секционных жилых домов)
минимальный отступ застройки от красной линии проезда	3 м (для индивидуальных, блокированных, секционных жилых домов)

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

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

Ж-2Б. Зона существующей малоэтажной жилой застройки.

Зона Ж-2Б выделена для обеспечения правовых условий развития районов с существующей, исторически сложившейся малоэтажной застройкой.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
отдельно стоящие индивидуальные многоквартирные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты,
блокированные жилые дома	

	резервуары)
объекты дошкольного воспитания	служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты общего и специального образования	
административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв. м.	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты гражданской обороны, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
аптеки, аптечные пункты, медицинские кабинеты	парковки, зеленые насаждения, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
торговые центры, магазины продовольственных и непродовольственных товаров	
предприятия общественного питания, (столовые, кафе, закусочные, рестораны)	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	
спортивные залы, бассейны, спортивно-оздоровительные центры общей площадью не более 600 кв.м.	парковки, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
клубы детские и спортивные многофункционального назначения с ограничением по времени работы	
объекты культуры	вспомогательные здания и сооружения, технологически
центры красоты и здоровья	

многофункциональный центр социального обслуживания населения	связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
многоэтажные подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
опорные пункты милиции	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
сооружения и объекты сетей инженерно-технического обеспечения	
зеленые насаждения, скверы	малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
жилые дома квартирного типа до 3-х этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (при наличии земельного участка), парковки, дворы общего пользования, хозяйственные постройки (при наличии земельного участка), детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные помещения общественного назначения на 1-х этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
блокированные жилые дома квартирного типа до 3-х этажей	
гостиницы	встроенные гаражи и автостоянки, отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (при наличии

	земельного участка), парковки, хозяйственные постройки (при наличии земельного участка), детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения (кроме улиц Советская, Толпинского, Гулаева, Карла Либкнехта, Чапаева, Западная)	

Для зоны Ж-2Б установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельные размеры земельных участков, в соответствии с решением Собрания депутатов Аксайского района № 129 от 12.04.2006г., установлены для земельных участков, предоставляемых гражданам под индивидуальное жилищное строительство из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена):

Площадь земельного участка	
максимальная	1500 м ²
минимальная	400 м ²
Количество этажей	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
Высота зданий, сооружений:	
максимальная	12 м
минимальная	не нормируется
Процент застройки:	
максимальный:	50% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 400 м ² до 1500 м ²) 40% (для земельных участков под блокированные жилые дома)
минимальный:	не нормируется
Коэффициент использования территории:	

максимальный:	0,67 для индивидуального жилого дома 1,5 для блокированного жилого дома (в расчете на один блок) 0,94 для жилого дома секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию)
Иные показатели:	
максимальная высота ограждения участка вдоль улиц	1,8 м
максимальная высота ограждения между соседними участками	1,8 м (при обязательном условии устройства проветриваемого ограждения)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы	5 м (для индивидуальных, блокированных, секционных жилых домов)
минимальный отступ застройки от красной линии проезда	3 м (для индивидуальных, блокированных, секционных жилых домов)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы и проезда	5 м (для хозпостроек)
минимальный отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	3 м - от жилого дома; 4 м - от постройки для содержания скота и птицы; 1 м – от построек вспомогательного назначения (бани, гаража и др.)
минимальный отступ от межи, разделяющей соседние участки, до зеленых насаждений	4 м – от стволов высокорослых деревьев; 2 м – от среднерослых; 1 м – от кустарника.

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

Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки.

Зона среднеэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов от 2-х до 4-х этажей. Допускается размещение объектов малого предпринимательства для оказания населению ограниченного спектра услуг, площадок для отдыха, игр, спортивных площадок, скверов.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
блокированные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные бани, сауны, встроенные нежилые помещения на первых этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
жилые дома квартирного типа от 2-х до 4-х этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (при наличии земельного участка), парковки, дворы общего пользования, хозяйственные постройки (при наличии земельного участка), детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные помещения общественного назначения на первых этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
блокированные жилые дома квартирного типа от 2-х до 4-х этажей	
общежития от 2-х до 4-х этажей	хозяйственные постройки (при наличии земельного участка), детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные помещения общественного назначения на первых этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
отдельно стоящие индивидуальные многоквартирные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для

	хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты дошкольного воспитания	служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты общего и специального образования	
магазины, торговые центры	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв. м.	
объекты здравоохранения и медицинского назначения	парковки, малые архитектурные формы, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
аптеки, аптечные пункты	
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны)	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	

объекты физкультуры и спорта без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, спортивно-оздоровительные центры	вспомогательные здания и сооружения, связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
клубы детские и спортивные многофункционального назначения с ограничением по времени работы	
объекты культуры	
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	парковки, служебные гаражи и автостоянки, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), зеленые насаждения
гаражи боксового типа, многоэтажные подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
устройства и объекты инженерно-технического обеспечения	
опорные пункты милиции	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
зеленые насаждения, скверы, бульвары	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), монументы, скульптуры, памятники и памятные знаки, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
---	--

многоквартирные многоэтажные жилые дома этажностью 5 и более этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, парковки, двory общего пользования, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные и пристроенные помещения общественного и коммерческого назначения на первых этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
гостиницы	встроенные гаражи и автостоянки, отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (при наличии земельного участка), парковки, хозяйственные постройки (при наличии земельного участка), детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
временные павильоны розничной торговли и обслуживания, лоточная торговля	парковки, площадки для сбора мусора
временные павильоны общественного питания	
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
площадки для выгула собак	

Для зоны Ж-3 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельные размеры земельных участков, в соответствии с решением Собрания депутатов Аксайского района № 129 от 12.04.2006г., установлены для земельных участков, предоставляемых гражданам под индивидуальное жилищное строительство

из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена):

Площадь земельного участка	
максимальная	1500 м ²
минимальная	400 м ²
Количество этажей	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
Высота зданий, сооружений:	
максимальная	12 м
минимальная	не нормируется
Процент застройки:	
максимальный:	50% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 400 м ² до 1500 м ²) 40% (для земельных участков под блокированные жилые дома)
минимальный:	не нормируется
Коэффициент использования территории:	
максимальный:	0,67 для индивидуального жилого дома 1,5 для блокированного жилого дома (в расчете на один блок) 0,94 для жилого дома секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию)
Иные показатели:	
максимальная высота ограждения участка вдоль улиц	1,8 м
максимальная высота ограждения между соседними участками	1,8 м (при обязательном условии устройства проветриваемого ограждения)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы	5 м (для индивидуальных, блокированных, секционных жилых домов)
минимальный отступ застройки от красной линии проезда	3 м (для индивидуальных, блокированных, секционных жилых домов)
минимальный отступ застройки от красной линии улицы и проезда	5 м (для хозпостроек)

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

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

Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки 5 и более этажей.

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-4 выделена для формирования жилых районов и кварталов с размещением многоквартирных домов 5 и более этажей. Допускается размещение объектов малого предпринимательства для оказания населению ограниченного спектра услуг, площадок для отдыха, игр, спортивных площадок, скверов.

основные виды разрешенного использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
многоквартирные жилые дома от 5-ти и более этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, парковки, дворы общего пользования, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные и пристроенные помещения общественного и коммерческого назначения на первых этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
общежития	
объекты дошкольного воспитания	
объекты общего и специального образования	служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты здравоохранения и медицинского назначения	

магазины, торговые центры, торгово-выставочные комплексы	парковки, зеленые насаждения, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
мастерские и предприятия различного профиля, не требующие установления санитарно-защитной и шумовой зоны	Парковки, гаражи служебного транспорта, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны)	
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	
объекты культуры	вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
культурно-оздоровительные комплексы	
объекты физкультуры и спорта без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, спортивно-оздоровительные центры	парковки, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
клубы детские и спортивные многофункционального назначения с ограничением по времени работы	

бани, сауны общего пользования	вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	парковки, гаражи служебного транспорта, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
опорные пункты милиции	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
устройства и объекты инженерно-технического обеспечения	
зеленые насаждения, скверы, бульвары	малые архитектурные формы, скульптуры, монументы, памятники и памятные знаки, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
гостиницы	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с условно разрешенным видом использования, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые парковки

многоквартирные жилые дома до 4-х этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, парковки, дворы общего пользования, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные и пристроенные помещения общественного и коммерческого назначения на первых этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
временные павильоны розничной торговли и обслуживания, лоточная торговля (кроме улиц Карла Либкнехта, Садовая, Мира, Вартанова, Западная, проспект Ленина)	парковки, площадки для сбора мусора
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
коммунальные предприятия	парковки, гаражи служебного транспорта, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
площадки для выгула собак	

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

Ж-5 Зона развития жилой застройки смешанного типа.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
отдельно стоящие индивидуальные многоквартирные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые

блокированные жилые дома	автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
многоквартирные жилые дома от 2-х и более этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, парковки, двory общего пользования, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные помещения общественного и коммерческого назначения на первых этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
общежития	
объекты дошкольного воспитания	служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты общего и специального образования	
объекты здравоохранения и медицинского назначения	
объекты культуры	вспомогательные здания и сооружения, связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

магазины, торговые центры, торгово-выставочные комплексы	парковки, зеленые насаждения, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
мастерские и предприятия различного профиля, не требующие установления санитарно-защитной и шумовой зоны	парковки, гаражи служебного транспорта, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, вспомогательные здания и сооружения, связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
предприятия общественного питания, (столовые, кафе, закусочные, рестораны)	
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	
объекты физкультуры и спорта без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, спортивно-оздоровительные центры	парковки, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
клубы детские и спортивные многофункционального назначения с ограничением по времени работы	
бани, сауны общего пользования	вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы коммунальные предприятия	парковки, гаражи служебного транспорта, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
многоэтажные подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
опорные пункты милиции	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
устройства и объекты инженерно-технического обеспечения	
зеленые насаждения, скверы, бульвары	малые архитектурные формы, скульптуры, монументы, памятники и памятные знаки, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
гостиницы	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с условно разрешенным видом использования, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые парковки
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
площадки для выгула собак	

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

ЖР-1. Зона среднеэтажной жилой застройки в реконструируемых кварталах.

Зона среднеэтажной жилой застройки ЖР-1 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов от 2-х до 4-х этажей на месте существующей малоэтажной жилой застройки. Допускается размещение объектов малого предпринимательства для оказания населению ограниченного спектра услуг, площадок для отдыха, игр, спортивных площадок, скверов.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
блокированные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), встроенные нежилые помещения на 1-х этажах жилых домов, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

отдельно стоящие индивидуальные многоквартирные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
жилые дома квартирного типа от 2-х до 4-х этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (при наличии земельного участка), парковки, дворы общего пользования, хозяйственные постройки (при наличии земельного участка), детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные помещения общественного и коммерческого назначения на первых этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты дошкольного воспитания объекты общего и специального образования	служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы
магазины, торговые центры	парковки, служебные гаражи и

административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв. м.	автостоянки, площадки для сбора мусора
объекты здравоохранения и медицинского назначения	вспомогательные здания и сооружения, связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
аптеки, аптечные пункты	парковки, малые архитектурные формы, зеленые насаждения
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны)	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	технологически связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты культуры	парковки, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты физкультуры и спорта без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, спортивно-оздоровительные центры	
клубы детские и спортивные многофункционального назначения с ограничением по времени работы	
отделение связи, банка	парковки, гостевые автостоянки, служебные гаражи, вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
опорный пункт милиции, детская комната милиции	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны

	(гидранты, резервуары)
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	парковки, служебные гаражи и автостоянки, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
устройства и объекты инженерно-технического обеспечения	
зеленые насаждения, скверы	малые архитектурные формы, скульптуры, монументы, памятники и памятные знаки, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
многоквартирные многоэтажные жилые дома этажностью 5 и более этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, парковки, дворы общего пользования, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные помещения общественного и коммерческого назначения на первых этажах жилых домов, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
гостиницы	встроенные гаражи и автостоянки, отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (при наличии земельного участка), парковки, хозяйственные постройки (при наличии земельного участка), детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха,

	площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
временные павильоны розничной торговли и обслуживания, лоточная торговля (кроме улиц Гулаева, Советская, Толпинского, Западная, Карла Либкнехта)	парковки, площадки для сбора мусора
гаражи боксового типа и автостоянки на отдельном земельном участке	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
площадки для выгула собак	

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

ЖР-2. Зона многоэтажной жилой застройки в реконструируемых кварталах.

Зона многоэтажной жилой застройки ЖР-2 выделена для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных домов от 5-ти и более этажей на месте существующей малоэтажной жилой застройки.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
многоквартирные жилые дома от 5-ти и более этажей	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, парковки, двory общего пользования, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, встроенные на первых этажах жилых домов и пристроенные помещения общественного и коммерческого назначения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
общежития	
объекты дошкольного воспитания	вспомогательные здания и сооружения, технологически
объекты общего и специального	

образования	связанные с основным видом разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной служебные гаражи и автостоянки, парковки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты здравоохранения и медицинского назначения	
аптеки, аптечные пункты	парковки, зеленые насаждения, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
магазины, торговые и торгово-выставочные комплексы	
административные объекты, офисные здания различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв. м.	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
здание военного комиссариата	
мастерские и предприятия различного профиля, не требующие установления санитарно-защитной и шумовой зоны	парковки, гаражи служебного транспорта, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны)	
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания и оказания услуг населению	
объекты культуры	
объекты физкультуры и спорта без включения в их состав открытых	вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом

спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, спортивно-оздоровительные центры	разрешенного использования, разрешенного использования, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной парковки, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
клубы детские и спортивные многофункционального назначения с ограничением по времени работы	
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	парковки, гаражи служебного транспорта, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
коммунальные предприятия	
опорные пункты милиции	парковки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
бани, сауны общего пользования	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
фитнес-клубы, объекты лечебно-оздоровительного назначения	
многоэтажные подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
устройства и объекты инженерно-технического обеспечения	
объекты гражданской обороны	
зеленые насаждения, скверы	
	малые архитектурные формы, скульптуры, монументы, памятники и

	памятные знаки, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
--	---

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
отдельно стоящие индивидуальные многоквартирные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
гостиницы	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с условно разрешенным видом использования, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые парковки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
временные павильоны розничной торговли и обслуживания, лоточная торговля (кроме улиц Карла Либкнехта, Платова, Мира, Западная, проспект Ленина)	парковки

объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
площадки для выгула собак	

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

Статья 18.3. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

СО-1. Зона кладбищ.

Зона СО-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков действующих кладбищ и закрытых кладбищ.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
действующие кладбища традиционного захоронения	административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, гостевые парковки, гаражи и автостоянки служебного транспорта, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, бюро похоронного обслуживания, предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий, магазины по продаже ритуальных принадлежностей, сооружения и объекты сетей инженерно-технического обеспечения, сооружения санитарно-бытового назначения
закрытые кладбища	гостевые парковки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного

	обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
--	--

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

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

СО-2. Зона режимных объектов ограниченного доступа.

Зона особого режима СО-2 выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта)	административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, культовые объекты, хозяйственные постройки, парковки, гаражи и автостоянки для служебного транспорта, площадки для сбора мусора, спортивные площадки, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
многоквартирные жилые дома 5 этажей и более	встроенные в жилые дома гаражи и автостоянки, парковки, двory общего пользования, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
сооружения и объекты сетей инженерно-технического обеспечения	

Условно разрешенные виды использования в территориальной зоне СО-2 не устанавливаются.

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

Статья 18.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

ПК-1А. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности.

Зона ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий развития производственных предприятий не выше III класса вредности. 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)
судоремонтные предприятия	гаражи и автостоянки, гостевые парковки, административно-бытовые здания при основном объекте, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственного предприятия, пункты оказания первой медицинской помощи, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, спортивные площадки и площадки для отдыха работников предприятия, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические

	сооружения
объекты складского назначения различного профиля	гаражи и автостоянки, гостевые парковки, административно-бытовые здания при основном объекте, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения

<p>объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности</p>	<p>гостевые парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)</p>
<p>речные порты, причалы</p>	<p>административно-бытовые здания при объекте основного вида разрешенного использования, общежития и здания с жилыми помещениями для командировочного и основного персонала предприятия, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, здания и сооружения для ремонта судов и судостроения, складские помещения, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты) для непосредственного обслуживания сотрудников предприятия, парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), сооружения для отстоя судов, спортивные сооружения и площадки для сотрудников предприятия, пункты оказания первой медицинской помощи, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, зеленые насаждения, малые архитектурные</p>

	формы, объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения
объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	

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

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

ПК-1Б. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности (с санитарно-защитной зоной в границах территориальной зоны).

Зона ПК-1Б выделена для обеспечения правовых условий развития коммунально-производственных предприятий, отнесенных действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 300м. Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны ПК-1Б. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. 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)
Производственные предприятия, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 300 м. Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны ПК-1Б	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятий, пункты оказания первой медицинской помощи, вспомогательные здания и сооружения, в которых

	осуществляются операции, технологически связанные с условным видом разрешенного использования, автостоянки для временного хранения автотранспорта, организованные места отдыха для рабочих предприятия, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности	гостевые парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	

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

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

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

Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий развития коммунально-производственных предприятий, отнесенных действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 100м с низкими уровнями шума и загрязнения. Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны ПК-2.

Допускается размещение объектов малого предпринимательства, сопровождающих производственную деятельность.

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)
производственные предприятия не требующие, в соответствии с действующим законодательством, установления санитарно-защитной зоны	гаражи и автостоянки, парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, спортивные площадки и площадки для отдыха работников предприятия, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности	гостевые парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в которых

	осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
здания офисные различных организаций, фирм, компаний	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 100 м. Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны ПК-2	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятий, вспомогательные здания и сооружения, в которых
машиностроительные предприятия с металлообработкой, покраской без литья	осуществляются операции, технологически связанные с условным видом разрешенного использования, автостоянки для временного хранения автотранспорта, организованные места отдыха для рабочих предприятия, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов, зеленые насаждения
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	

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

ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности.

Зона ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий развития производственно- коммунальных предприятий, отнесенных действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50м с низкими уровнями шума и загрязнения. Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны ПК-3.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг и размещение объектов малого предпринимательства, сопровождающих производственную деятельность.

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)
производственно-коммунальные и складские предприятия, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50 м производственные базы предприятия оптовой, мелкооптовой и магазины розничной торговли автотранспортные предприятия	гаражи и автостоянки, парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, спортивные площадки и площадки для отдыха работников предприятия, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
проектные, научно-исследовательские, конструкторские, изыскательские организации и лаборатории	Гаражи и автостоянки, парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием

	персонала организации, гостиница для сотрудников, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, спортивные площадки и площадки для отдыха работников предприятия, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
автозаправочные станции	служебные автостоянки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы), парковки
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, автомойки	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)
административные объекты, 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
объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса без содержания животных	служебные гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, хозпостройки, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности	гостевые парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного

	использования, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса с содержанием животных	служебные гаражи и автостоянки, парковки, зеленые насаждения, хозпостройки
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	

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

ПК-4. Зона развития производственно-коммунальной застройки.

Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий развития производственно - коммунальных предприятий с низкими уровнями шума и загрязнения. Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны ПК-4.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг и размещение объектов малого предпринимательства, сопровождающих производственную деятельность.

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)
производственно-коммунальные и складские предприятия, с санитарно-защитной зоной не выходящей за пределы границы территориальной зоны	гаражи и автостоянки, парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с

	<p>непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, спортивные площадки и площадки для отдыха работников предприятия, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)</p>
<p>производственные базы</p>	<p>гаражи и автостоянки, парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, хозяйственные постройки, спортивные площадки и площадки для отдыха работников предприятия, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)</p>
<p>проектные, научно-исследовательские, конструкторские, изыскательские организации и лаборатории</p>	
<p>автотранспортные предприятия</p>	
<p>станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, автомойки</p>	<p>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)</p>

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
объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности	гостевые парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	

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

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

Статья 18.5. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

Р-1. Зона парков, скверов, бульваров и набережных.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, скверов, бульваров и набережных - 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.

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях формирования крупных озелененных массивов в городской черте, проведения досуга и отдыха населением.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
парки	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора, искусственные водоемы и водные устройства, административно-бытовые здания и помещения, устройства и сооружения инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, спасательные станции, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения
набережные	парковки, площадки для сбора мусора, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
организованные пляжи, места для пикников	
танцплощадки, дискотеки	
летние театры	
скверы, бульвары	инфраструктура для отдыха
пункты оказания первой медицинской помощи	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора

здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	мусора
предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе	
парки развлечений и аттракционов, аквапарки	парковки для посетителей по расчету, служебные гаражи и автостоянки, устройства и сооружения инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, искусственные водоемы и водные устройства площадки для сбора мусора
объекты физкультуры и спорта без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, спортивно-оздоровительные центры	
искусственные водоемы	
детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха	
зеленые насаждения	
малые архитектурные формы	
скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна	
площадки для выгула собак	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
временные павильоны розничной торговли и обслуживания, лоточная торговля	парковки, площадки для сбора мусора
временные павильоны общественного питания	

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

Р-2. Зона зеленых насаждений вдоль автомагистрали М-4 «Дон».

Зона санитарно-защитных лесополос Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и обеспечения рационального использования территории вдоль автомагистрали М-4 «Дон» с существующими зелеными насаждениями.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
санитарно-защитные лесополосы	
зеленые насаждения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
автозаправочные станции	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, зеленые насаждения

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

Р-3. Зона городских лесов и 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, лесных насаждений, санитарно-защитных лесополос и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

Р-4. Зона санаторного лечения, отдыха, туризма и спорта.

Зона Р-4 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта для развития объектов санаторного лечения населения, отдыха, туризма и спорта.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
базы отдыха, туристические базы	парковки для посетителей по расчету, служебные гаражи и автостоянки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, административно-бытовые здания при основных объектах,
санатории, профилактории, дома отдыха	
гостиницы, кемпинги	
детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений	

интернаты для престарелых и инвалидов	хозяйственные постройки, устройства и сооружения инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, искусственные водоемы и водные устройства площадки для сбора мусора, отдельно стоящие или пристроенные строения для хранения и (или) проката игрового и спортивного инвентаря
объекты физкультуры и спорта	
парки развлечений и аттракционов, аквапарки	
танцплощадки, дискотеки	парковки для посетителей по расчету, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора
летние театры, форумы	
пункты оказания первой медицинской помощи	парковки, служебные гаражи и автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	
спасательные станции	
предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе	
бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы	
здания и сооружения для обеспечения функционирования территорий (уборки мусора, работы с зелеными насаждениями и т.п.)	
причалы, лодочные станции, места для отстоя судов	
набережные	Мастерские и сооружения для ремонта, технического осмотра и обслуживания малых судов, административно-бытовые здания, причальные сооружения, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, сооружения пожарной охраны (гидранты, резервуары), площадки для сбора мусора, служебные гаражи, автостоянки
	парковки, площадки для сбора

организованные пляжи, места для пикников	мусора, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
малые архитектурные формы	
скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна	
зеленые насаждения	
общественные туалеты	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
отдельно стоящие индивидуальные многоквартирные жилые дома	отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, парковки, хозяйственные постройки, детские, игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)
объекты религиозного назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
временные павильоны розничной торговли и обслуживания, лоточная торговля	парковки, площадки для сбора мусора

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

СЗ-1. Санитарно-защитная зона.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны СЗ-1 только в случае, когда территорий общего пользования переведены в установленном порядке 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 СЗ-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.

Условно разрешенные виды использования территорий зоны СЗ-1 возможны только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
санитарно-защитные зеленые насаждения	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
станции технического обслуживания, автомойки	
автозаправочные станции	
объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности	гостевые парковки, административно-бытовые здания при основных объектах, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, площадки для отдыха персонала, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
объекты технического и инженерного обеспечения, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	

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

**Статья 18.6. Градостроительные регламенты.
Сельскохозяйственные зоны.**

СХ-1. Зона садоводства и дачного хозяйства.

Зона садоводства и дачного хозяйства СХ-1 выделена для обеспечения правовых условий развития территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
садовые и дачные 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
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, площадки для сбора мусора
магазины смешанной торговли	

условно разрешённые виды использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым)
ветлечебницы без содержания животных	парковки, гаражи служебного транспорта, игровые и спортивные

	площадки, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, площадки для выгула собак, хозпостройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, малые архитектурные формы
--	--

Для зоны СХ-1 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	1200 м ²
минимальная	600 м ²
Количество этажей	
максимальное	3 (для всех видов использования объектов капитального строительства)
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 вдоль улиц	1,5 м
максимальная высота оград между соседними участками	1,5 м
иные требования к устройству оград между соседними участками	обязательно устройство проветриваемого ограждения
минимальный отступ застройки от красной линии улицы	5 м (для всех видов объектов капитального строительства)
минимальный отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	3 м - от садового или дачного дома; 4 м - от постройки для содержания скота и птицы; 1 м – от вспомогательных построек (бани, гаража, и др.)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 22 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: площадей, проспектов, улиц, переулков, проездов, тупиков, набережных, скверов, парков, бульваров, территорий озеленения.

основные виды разрешённого использования	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь)	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	
земельные участки для временного размещения остановочных, торговых и остановочно-торговых временных павильонов, киоски по реализации газетно-журнальной продукции (прессы), автостоянки плоскостные	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки,	объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и

железнодорожные линии, линии уличного освещения	параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
объекты гражданской обороны	
зеленые насаждения	
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)	

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 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 23.01.2009 г. № 34.

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 Аксайского городского 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 водоохранных 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, ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в полосе воздушных подходов в зоне взлета и посадки воздушных судов

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 водоохраных 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.

6. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в полосе воздушных подходов в зоне взлета и посадки воздушных судов, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997г. N 60-ФЗ;

- Федеральные Правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 22.09.1999г. № 1084.

Размещение объектов, предназначенных, в соответствии с Генеральным планом Аксайского городского поселения, к строительству в полосе воздушных подходов в зоне взлета и посадки воздушных судов аэропорта г. Ростов-на-Дону, возможно только по согласованию со службами аэропорта и аэронавигации.

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды), устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения).

Статья 23. 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 1,8 м.

Глава 8. Заключительные положения.

Статья 24. 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 не принципиальных изменений.

Статья 25. 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 2.

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, постройка для содержания скота и птицы, склад для инвентаря.

Объекты дошкольного образования

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

Объекты общего и специального образования

Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования: школа, гимназия, лицей, школа - интернат, школа для детей сирот, специализированная школа, школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая), дом творчества учащихся, станции юных техников и натуралистов, детский экологический центр.

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, дворец (дом) культуры, кинотеатр, концертный зал, фильмобаза, филармония, библиотека, архив, музеи, выставочный зал, художественная галерея.

Объекты торговли

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 досуга и развлечений

Аттракционы, цирк, детская игровая комната, танцевальный зал, дискотека, развлекательный клуб, досугово-развлекательный центр (комплекс), кафе, видео-салон, боулинг, бильярд, аквапарк.

Объекты общественного питания

Столовая, кафе, ресторан, закусочная, буфет, бар, специализированные объекты общественного 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.

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 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.

Административные объекты

Административные объекты учреждений и организаций федерального и регионального управления, органов местного самоуправления, 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, планетарий, конструкторские и проектные бюро, проектный институт, учреждение инженерных изысканий, гидрометеорологическая обсерватория (станция), центр информационно-вычислительный, информационный центр.

Объекты религиозного назначения

Монастырь, собор, храм, церковь, колокольня, часовня, крестильная, дом причта, молельный дом, мечеть, минарет, синагога, костел, семинария, медресе.

Объекты делового и финансового назначения

Объекты офисов и контор различных обществ, предприятий, организаций, субъектов малого предпринимательства, конструкторские и проектные бюро, юридические учреждения, деловые и финансовые центры, 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

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

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.

Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса

Ветеринарная лечебница, пункты временного содержания безнадзорных животных, приюты для содержания бездомных животных, питомники и гостиницы для животных, кинологические 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 рыболова 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, роликодром.

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 объекты (здания)

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.

Многофункциональные здания и комплексы - сооружения, предназначенные для размещения в едином развитом объеме различных по назначению и использованию групп помещений (административно - офисных, зрелищных, общественного питания, торговли, игорного бизнеса, и др.).

Основные типы жилой застройки - многоквартирная многоэтажная (5 и более этажей); многоквартирная средней этажности (2-4 этажа); малоэтажная с участками при квартирах, в том числе блокированная, секционная, усадебная.

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, роллдромы, 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 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.	Порядок устройства ограждений земельных участков.
Глава 8.	Заключительные положения.
Статья 24.	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.
Статья 25.	Ответственность за нарушение настоящих Правил
Приложение 1.	Карта градостроительного зонирования территории Аксайского городского поселения. ...
Приложение 2	Расширенный перечень объектов для размещения в составе территориальных зон.