



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я   Р О С Т О В С К О Й   О Б Л А С Т И  
МИНИСТЕРСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ, АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Муниципальный контракт № 03-2011 от 16 мая 2011г.**

**02/4-11-ПЗЗ**

**Часть II**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**г. Ростов-на-Дону  
2011г.**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Муниципальный контракт № 03-2011 от 16 мая 2011г.**

**02/4-08-ПЗЗ**

**Часть II  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Директор института

Т.Г.Морозова

Главный архитектор проекта

А.И.Гудень

**г. Ростов-на-Дону  
2011г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

### ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Применение градостроительных регламентов .....	5
Статья 2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории .....	6
Статья 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения .....	7
Статья 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	10
Статья 5. Минимальная площадь земельного участка .....	10
Статья 6. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков.....	11
Статья 7. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений .....	11
Статья 8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений.....	12
Статья 9. Минимальная доля озелененной территории .....	12
Статья 10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта .....	14
Статья 11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках .....	16
Статья 12. Максимальная высота ограждений земельных участков.....	16

### ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Статья 13. Виды и состав территориальных зон.....	17
Статья 14 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж1)..	18
Статья 15 Зона застройки средне этажными жилыми домами (Ж-2).....	20
Статья 16 Зона развития жилой застройки (Ж-30).....	21
Статья 17 Зона многофункциональной застройки (ОЖ).....	21
Статья 18 Зона общественно-деловой застройки (ОД).....	23
Статья 19 Зона коммерческой (торговой) застройки (КТ).....	25
Статья 20 Зона здравоохранения (ОС-1).....	26

Статья 21	Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2).....	27
Статья 22	Зона спортивного назначения (ОС-3).....	27
Статья 23	Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПК)....	28
Статья 24	Зона инженерно-технического обеспечения (И).....	29
Статья 25	Зона внешнего транспорта (Т).....	29
Статья 26	Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1).....	30
Статья 27	Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2).....	30
Статья 28	Зона общественных парков, скверов и бульваров (Р-1).....	31
Статья 29	Зона специализированных парков (Р-2).....	31
Статья 30	Зона рекреационного строительства (Р-3).....	32
Статья 31	Зона лесов (Р-4).....	32
Статья 32	Зона особо охраняемых территорий (ООТ).....	33
Статья 33	Зона складирования и захоронения отходов (С).....	33
Статья 34.	Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	34
Статья 35.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия .....	37
<b>ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ЦИМЛЯНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА</b>		
Статья 36.	Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Цимлянского городского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 1) .....	37

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Применение градостроительных регламентов**

1. Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Цимлянское городское поселение» Цимлянского района Ростовской области принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим 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.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия, вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытыми поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и 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.

6. Реконструкция указанных в части 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в

соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. В случае, если использование указанных в части 5 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Статья 2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории**

1. На карте (Приложение 1) Правил выделены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия и по условиям охраны окружающей среды.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

3. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются с учетом требований:

- федеральных законов;
- постановлений Правительства Российской Федерации;
- технических регламентов\*

\*до принятия технических регламентов в сфере безопасности действует норма части 1 статьи 6 федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (ФЗ-191), согласно которой: «До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению,

проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации»;

3. В границах зон действия ограничений отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, памятников культуры.

4. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 13, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 34-35 настоящих Правил.

### **Статья 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

4. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для кварталов или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке установленном действующим законодательством.

5. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования - при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования,



расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

Превышение указанных параметров должно быть обосновано расчетными показателями проектной документации.

6. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования, разрешенные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 22 части I настоящих Правил;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение в органе архитектуры и градостроительства администрации поселения на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 33 части I настоящих Правил.

7. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

#### **Статья 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная площадь земельного участка;
- максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;
- максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;
- максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории земельного участка;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка;
- минимальная доля озеленения земельного участка.

2. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

3. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

4. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

#### **Статья 5. Минимальная площадь земельного участка**

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

## **Статья 6. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков**

1. Общие требования к минимальным отступам объектов капитального строительства от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливается для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

3. Для дошкольных образовательных учреждений, учебных помещений общеобразовательных школ, школ-интернатов, других учреждений образования, лечебно-профилактических, санаторно-оздоровительных учреждений, учреждений социального обеспечения, имеющих юго-западную и западную ориентации световых проемов должны предусматриваться меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции.

Защита от перегрева должна быть предусмотрена не менее чем для половины игровых площадок, мест размещения игровых и спортивных снарядов и устройств, мест отдыха населения.

Ограничение избыточного теплового воздействия инсоляции помещений и территорий в жаркое время года должно обеспечиваться соответствующей планировкой и ориентацией зданий, благоустройством территорий, а при невозможности обеспечения солнцезащиты помещений ориентацией необходимо предусматривать конструктивные и технические средства солнцезащиты.

Меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции не должны приводить к нарушению норм естественного освещения помещений.

4. Здания следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

## **Статья 7. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений**

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются:

- в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 метров.

## **Статья 8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений**

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- Генерального плана;
- границ зон охраны объектов культурного наследия;

- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и баллюстрады, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метра.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

4. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала.

## **Статья 9. Минимальная доля озелененной территории**

1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены и не используются (не предназначены для использования) под проезжую часть, парковку или тротуар и при этом покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, кустарник, высокоствольные растения и т.п.), водоемами, пляжами, детскими и спортивными площадками.

2. Озелененная территория может быть оборудована следующими объектами:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая указанными объектами не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению, минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения.

4. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в пункте 4 настоящей статьи, приведена в таблице 1.

Таблица 1

**Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома*	23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га
3	Парки	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га
4	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10% - при площади от 1 до 5 га; 20% - при площади от 5 до 20 га; 30% - при площади свыше 20 га
5	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
6	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	50% территории земельного участка

7	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
8	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта	15% территории земельного участка
9	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта	Не устанавливаются

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

#### **Статья 10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта**

1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта может предусматривать:

- хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);
- хранение в гаражах - стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);
- временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

2. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются:

- из расчета 25 кв.м на 1 автомобиль (с учетом проездов);
- при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв.м на автомобиль.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на отведенном земельном участке или на стоянках-спутниках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. При проектировании стоянок-спутников предусматривается их удаленность:

- для жилых домов в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий – в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;
- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест в документации по планировке территории должно быть обосновано наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

5. Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 2.

Таблица 2

**Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома, дачи	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома	1 машино-место на 80 кв.м общей площади жилого дома
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
5	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
6	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников

7	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги, базы отдыха)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
---	---	---------------------------------------

### **Статья 11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках**

1. Площадь мест на погрузочно-разгрузочной площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

2. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв.м общей площади объектов для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства.

### **Статья 12. Максимальная высота ограждений земельных участков**

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- вдоль транспортных магистралей – 2.0 метра;
- вдоль улиц и проездов – 1.8 метра;
- между соседними участками застройки – 1.8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1.8 метров по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1.8 метров может быть превышена при условии, что это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

3. Ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы.

## **ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

### **Статья 13. Виды и состав территориальных зон**

1. Для целей регулирования застройки в соответствии с настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

#### Жилые зоны:

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами
- Ж-2 Зона застройки средне этажными жилыми домами
- Ж-3 Зона развития жилой застройки



Общественно-деловые зоны:

- ОЖ Зона многофункциональной застройки
- ОД Зона общественно-деловой застройки
- КТ Зона коммерческой (торговой) застройки
- ОС-1 Зона здравоохранения
- ОС-2 Зона учебно-образовательного назначения
- ОС-3 Зона спортивного назначения

Производственно-коммунальные зоны:

- ПК Зона производственного и коммунально-складского назначения

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- И Зона инженерно-технического обеспечения
- Т Зона внешнего транспорта

Зоны сельскохозяйственного использования:

- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования

Зоны рекреационного назначения и особо охраняемых территорий:

- Р-1 Зона общественных парков, скверов и бульваров
- Р-2 Зона специализированных парков
- Р-3 Зона рекреационного строительства
- Р-4 Зона лесов
- ООТ Зона особо охраняемых территорий

Зоны специального назначения:

- С-2 Зона ритуального назначения
- С-3 Зона складирования и захоронения отходов

**Статья 14. Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-1)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.

	<p>сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений</p> <p>Этажность – не более 3 этажей.</p> <p>Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м.</p> <p>Коэффициент использования территории для индивидуального типа жилых домов – не более 0.67.</p> <p>До границы соседнего участка расстояния должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 метра;</li> <li>-от постройки для содержания скота и птицы – не менее 4 метра;</li> <li>-от других построек – не менее 1 метр (при условии соблюдения противопожарных разрывов).</li> </ul> <p>Максимальный процент застройки участка не может превышать 50%.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к малоэтажным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м. от входа в дом.</p>	<p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей.</p> <p>В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.</p> <p>На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.</p> <p>Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.</p> <p>Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.</p> <p>Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требования.</p> <p>Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов).</p>
<p>Блокированная жилая застройка.</p>	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений.</p> <p>Коэффициент использования территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более 1.5;</li> <li>-для секционного типа до трех</li> </ul>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.</p> <p>Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.</p> <p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей.</p> <p>В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.</p> <p>На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.</p> <p>Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.</p>

	<p>этажей (в расчете на одну секцию) – не более 0.94.</p> <p>До границы соседнего участка расстояния должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 метра;</li> <li>-от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;</li> <li>-от других построек – 1 метр (при условии соблюдения противопожарных разрывов).</li> </ul> <p>Максимальный процент застройки участка не может превышать 50%</p>	<p>Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.</p> <p>Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требования.</p> <p>Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов).</p>
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами
Объекты малой архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами.
Объекты хранения индивидуального автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест.	<p>Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м.</p> <p>Площадь на одно машино-место не более 30 кв.м.</p>	<p>Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам.</p> <p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами.</p>

## 2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты торгового назначения. Объекты социально-бытового назначения Объекты здравоохранения.	Площадь помещений – не более 100 кв. м	Встроенные в объекты основного вида использования
Объекты хозяйственного назначения	Этажность – 1 эт Высота – не более 5 м (до конька) Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее 1 м	Отдельно стоящие объекты. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов. При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок
Объекты инженерно-технического обеспечения. Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Этажность –1эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты торгового назначения. Объекты социально-бытового назначения. Объекты спортивного назначения. Объекты культурно-досугового назначения Объекты административно-делового назначения. Объекты общественного питания.	Этажность – не более 2 эт Высота – не более 12 м	Объекты торгового назначения. Объекты социально-бытового назначения. Объекты спортивного назначения. Объекты культурно-досугового назначения Объекты административно-делового назначения. Объекты общественного питания.
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и	Среднеэтажная жилая застройка

	<p>озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. Максимальный процент застройки участка не может превышать 50%. Предельная высота зданий - 21 м. Отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяются техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, региональными нормативами градостроительного проектирования.</p>	
--	---	--

### **Статья 15. Зона застройки средне этажными жилыми домами (Ж-2)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

	пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. Процент застройки определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации.	На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.
Объекты малой архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения.		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты торгового назначения. Объекты социально-бытового назначения Объекты здравоохранения.	Площадь помещений – не более 100 кв. м	Встроенные в объекты основного вида использования
Объекты хозяйственного назначения	Этажность – 1 эт Высота – не более 5 м (до конька) Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее 1 м	Отдельно стоящие объекты. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок
Объекты хранения индивидуального автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест	Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м Площадь на одно машино-место не более 30 кв.м	Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам.
Объекты инженерно-технического обеспечения. Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Этажность –1 эт	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

**3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты торгового назначения. Объекты социально-бытового назначения. Объекты спортивного назначения. Объекты культурно-досугового назначения Объекты административно-делового назначения. Объекты общественного питания	Этажность – не более 2 эт Высота – не более 12 м	Отдельно стоящие объекты. Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории
Объекты хранения индивидуального автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест.	Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м Площадь на одно машино-место не более 30 кв.м	Отдельно стоящие. Только для размещения, без права капитального строения.

**Статья 16. Зона развития жилой застройки (Ж-3)**

Выделяется для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления с разработкой проекта планировки и межевания территории.

**Статья 17. Зона многофункциональной застройки (ОЖ)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Многоквартирные жилые дома. Объекты административно-делового назначения. Объекты учебно-образовательного назначения Объекты торгового назначения. Объекты социально-	Параметры устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением

<p>бытового назначения. Объекты общественного питания. Объекты культурно-досугового назначения</p>		<p>гаражей В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков</p>
<p>Объекты малой архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения.</p>		<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами</p>

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Объекты хозяйственного назначения</p>	<p>Этажность – 1 эт Высота – не более 5 м (до конька) Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее 1 м</p>	<p>Отдельно стоящие объекты. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов</p>
<p>Объекты хранения индивидуального автотранспорта</p>	<p>Высота – не более 3 м Общая площадь площадных объектов – не более 100 м</p>	<p>Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам.</p>
<p>Объекты инженерно-технического обеспечения. Объекты жилищно-коммунального хозяйства</p>	<p>Этажность – 1 эт</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами</p>

**3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.**



Выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления с разработкой проекта планировки и межевания территории.

### **Статья 18. Зона общественно-деловой застройки (ОД)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
здания органов государственного управления и местного самоуправления, суды, прокуратура	Параметры устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.
гостиницы		
офисы, отделения банков		
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения		
театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы		
клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения		
выставочные залы и комплексы		
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты		
пошивочные ателье и мастерские, прачечные, химчистки		

парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты		
магазины продовольственные и промтоварные, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами)		
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты		
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка		
объекты гражданской обороны		
здания и сооружения культовых учреждений		
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки		
Объекты малой архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения.		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами
Баня сухого жара, индивидуальные бани, сауны		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами.

	(причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).	
--	--	--

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Автостоянки		Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил
Объекты инженерно-технического обеспечения.	Этажность –1 эт	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Объект торгово-осточного назначения.		Проектирование и строительство вести с учетом требований пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологические требований. Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.

**Статья 19. Зона коммерческой (торговой) застройки (КТ)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Рынки продовольственных и непродовольственных товаров Гостиницы. Выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения. Салоны сотовой связи, фотосалоны,	Параметры устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.

*Правила землепользования и застройки Цимлянского городского поселения  
Цимлянского района Ростовской области*

<p>пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей. Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.). Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты Универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами).</p>		
<p>Объекты малой архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения.</p>		<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами</p>
<p>Коммунальное обслуживание</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами</p>

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Объекты хозяйственного</p>	<p>Этажность – 1 эт Высота – не более 5 м (до</p>	<p>Отдельно стоящие объекты.</p>

назначения	конька)	
Автостоянки		Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил
Объекты инженерно-технического обеспечения.	Этажность –1 эт	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

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

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны КТ не устанавливаются.

### **Статья 20. Зона здравоохранения (ОС-1)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты здравоохранения	Этажность – не более 3 эт Высота – не более 15 м Максимальный процент застройки земельного участка - 40	Земельные участки объектов неделимы. Недопустимо перепрофилирование объектов. Прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок недопустимо. Ограждение земельного участка забором высотой не менее 1.6 м Новое строительство и реконструкцию осуществлять по индивидуальным проектам, соблюдая архитектурное единство квартала
Объекты малой архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения.		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами
Объекты хранения индивидуального автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест	Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м Площадь на одно машино-место не более 30 кв.м	Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам.

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты инженерно-технического	Этажность –1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными

обеспечения. Объекты жилищно-коммунального хозяйства		нормами, правилами и техническими регламентами
Автостоянки		Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

### **Статья 21. Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты учебно-образовательного назначения	Этажность – не более 3 эт. Высота – не более 15 м. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	Новое строительство и реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Предусмотреть архитектурно-планировочное и колористическое решение фасадов. Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,5 м. Земельный участок объекта основного вида использования неделим. Перепрофилирование объектов недопустимо. Прокладка линейных объектов на территории земельного участка, имеющих охранные зоны, допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом Администрации города, уполномоченным в области градостроительной деятельности
Объекты малой архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения.		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 13-33 Глава 2. Градостроительные регламенты территориальных зон настоящих Правил)

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

### **Статья 22. Зона спортивного назначения (ОС-3)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты спортивного назначения	Этажность – не более 3 эт Высота – не более 18 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. В проекте предусмотреть архитектурно-планировочное и колористическое решения фасадов
Объекты малой архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения.		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты инженерно-технического обеспечения. Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Этажность – 1 эт	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами
Автостоянки		Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст. 10-11 настоящих Правил

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

**Статья 23. Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПК)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты сельскохозяйственного производства Объекты коммунально-складского назначения Объекты административно-делового назначения.	Этажность - 1 эт. Высота - не более 10 м.	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод.
Объекты малой		Строительство осуществлять в

архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения.		соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами
Объекты ремонтных мастерских, мастерских технического обслуживания		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. Проектное предложение предоставить на утверждение градостроительному совету ЦГП.
Очистные сооружения ливневой канализации, канализационные очистные сооружения		Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты коммунально-складского назначения.	Этажность –1 эт. Высота – не более 10 м.	Отдельно стоящие объекты.
Автостоянки.		Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил
Объекты инженерно-технического обеспечения. Объекты жилищно-коммунального хозяйства.	Этажность –1 эт	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами
Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа	Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2 м, до конька 4.5 м. Площадь на одно Место - не более 30 кв.м	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

**Статья 24. Зона инженерно-технического обеспечения (И)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты инженерно-технического обеспечения		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами



2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Автостоянки		Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

### **Статья 25. Зона внешнего транспорта (Т)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты железнодорожного транспорта Объекты, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог	с	Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

### **Статья 26. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)**

Градостроительные регламенты не устанавливаются для территорий сельскохозяйственных угодий. Использование земель определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с Федеральными законами.

### **Статья 27. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Для садоводства, огородничества и дачного	Площадь земельного участка для ведения	Строительство осуществлять в соответствии со строительными и

хозяйства	садоводства, огородничества, дачного хозяйства устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами Ростовской области о нормах предоставления земельных участков	санитарными нормами, правилами и техническими регламентами
Объекты малой архитектурной формы. Объекты инженерно-технического обеспечения		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты инженерно-технической инфраструктуры		Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами
Объекты хранения индивидуального автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест	Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м Площадь на одно машино-место не более 30 кв.м.	Отдельно стоящие здания. Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

### **Статья 28. Зона общественных парков, скверов и бульваров (Р-1)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
---------------------------	---	---

парки, скверы, бульвары. Танцевальные залы, дискотеки, клубы и многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки	Этажность – не более 3 эт Высота – не более 18 м  Не более 40 % застройки при соблюдении общего процента застройки всего участка градостроительного зонирования не более 25 %.  Ограждений земельных участков не более 2 м при условии соблюдения условий проветриваемости и прозрачности.  минимальный процент озеленения 25%	Объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основного виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;
Здания и сооружения для обеспечения функционирования парка (уборки мусора, работы с зелеными насаждениями и т.п.)		

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Автостоянки.		Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст. 10-11 настоящих Правил

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

**Статья 29. Зона специализированных парков (Р-2)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
парки развлечений, аквапарки  залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов, танцевальные залы, дискотеки, клубы	Этажность – не более 3 эт Высота – не более 18 м	объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим

многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки		заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;
объекты малой архитектурной формы. объекты инженерно-технического обеспечения		строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

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

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-2 не устанавливаются.

### **Статья 30. Зона рекреационного строительства (Р-3)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты мест отдыха общего пользования	Озеленение ценными породами деревьев - не менее 50 %	Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии.
Объекты малой архитектурной формы. объекты инженерно-технического обеспечения		Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами
Базы отдыха, молодежные лагеря отдыха		Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

### **Статья 31. Зона лесов (Р-4)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Городские леса	В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации	
Лесопарковые зоны	В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации	
Зеленые зоны	В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации	
Зелёные насаждения общего пользования		
Объекты малой архитектурной формы		
Линейные объекты и объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры		
Автомобильные дороги		

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

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-4 не устанавливаются.

### **Статья 32. Зона особо охраняемых территорий (ООТ)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, определённые нормативными актами, регулируемыми статус	Вспомогательные объекты, необходимые для осуществления функций основных	Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами

особо охраняемой территории		
-----------------------------	--	--

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

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ООТ не устанавливаются.

### **Статья 32.1. Зона ритуального назначения (С-2)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Действующие кладбища традиционного захоронения, кладбища закрытые на период консервации		Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Зеленые насаждения специального назначения по периметру в составе санитарно-защитной зоны, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, места парковки автотранспорта, здания и сооружения для обслуживания работников и для обеспечения деятельности объекта, площадки для сбора мусора, сооружения и объекты сетей инженерно-технического обеспечения, сооружения санитарно-бытового назначения	Устройство дорожек в твердом покрытии. Максимальная высота оград – 1,5 м	Новое строительство, реконструкцию и нормы расчёта количества машино-мест осуществлять в соответствии с требованиями к размещению таких объектов СНиПов, технических регламентов, СанПиН и других документов

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

### **Статья 33. Зона складирования и захоронения отходов (С-3)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Полигоны ТБО		Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Зеленые насаждения специального назначения по периметру в составе санитарно-защитной зоны		

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

### **Статья 34. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Зоны с особыми условиями использования территории:

1. Водоохранная зона водных объектов;
2. Прибрежная защитная полоса водных объектов;
3. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов;
4. Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса;
5. Охранная зона инженерных коммуникаций;
6. Санитарно-защитная зона железной дороги;
7. Зоны вероятного затопления и подтопления паводками.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О

санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков:
- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования: предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или)

лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды:

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете:

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания.

## **1. Водоохранная зона водных объектов**

В пределах водоохранной зоны запрещаются:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками: -использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения



промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод; складирование навоза и мусора;

-заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;  
-размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

-размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков:

-проведение рубок главного пользования;

-проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

## **2. Прибрежная защитная полоса водных объектов**

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются: - распашка земель;

-применение удобрений;

-складирование отвалов размываемых грунтов;

-выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя).

устройство купочных ванн:

-установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных

участков и выделение участков под индивидуальное строительство;

-движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой

растительностью или залужены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;

Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;

СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

## **3. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Федеральный закон от 09.01.96 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»

#### **4. Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

#### **5. Охранная зона инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы), СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) ПУЭ

Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

#### **6. Санитарно-защитная зона железной дороги**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПин 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

#### **7. Зоны вероятного затопления и подтопления паводками**

##### **7.1. Зона вероятного катастрофического затопления.**

Катастрофическое затопление отнесено к особенно опасным природно-техногенным катастрофам в связи с тем, что оно может возникнуть внезапно и повлечь разрушение зданий и сооружений, гибель людей, вывод из строя оборудования предприятий и нанести огромный ущерб людским, материальным и природным ресурсам.

Катастрофическое затопление является основным последствием гидродинамической аварии гидротехнических сооружений (далее ГТС) и заключается в стремительном затоплении волной прорыва нижерасположенной местности и возникновении наводнения.

Причинами разрушения (прорыва) ГТС могут быть природные явления или стихийные бедствия (землетрясения, обвалы, оползни, паводки, размыв грунтов, ураганы и т.п.) и техногенные факторы (разрушение конструкций сооружения, эксплуатационно-технические аварии, конструктивные дефекты или ошибки

проектирования, нарушение режима водосбора и др.), а также в ЧС военного времени – современные средства поражения и террористические акты.

Зоной катастрофического затопления является территория, на которой затопление имеет глубину 1,5 м и более и может повлечь за собой разрушение зданий и сооружений, гибель людей, вывод из строя оборудования предприятий, уничтожение других материальных ценностей (СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\*).

Катастрофическое затопление характеризуется следующими параметрами: высотой и скоростью волны прорыва, расчетным временем прихода гребня и фронта волны прорыва в соответствующий створ, максимальной глубиной затопления участка местности, длительностью затопления территории, границами зоны возможного затопления.

Параметры зоны затопления зависят от размеров водохранилища, напора воды и других характеристик конкретного гидроузла, а также от гидрологических и топографических особенностей местности. Время, в течение которого затопленные территории могут находиться под водой, колеблется от нескольких часов до нескольких суток.

В зонах вероятного катастрофического затопления не допускается размещение предприятий и промышленных узлов (СНиП II-89-80, п 2.4.), размещение зданий, сооружений и коммуникаций (СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\*) без предварительной инженерной защиты.

Согласно СНиП 2.07.01-89\*, п. 8.1. при разработке проектов планировки необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления освоенных и вновь предлагаемых для освоения территорий.

#### 7.2. Зона затопления паводком.

Зона затопления пойменных территорий паводком обусловлена нормативным расчётным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

В границах зон затопления паводком использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства должно осуществляться при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования, или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затопляемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчётного горизонта высоких вод с учётом высоты волны при ветровом нагоне;
- превышение гребня дамбы обвалования над расчётным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85

«Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;

– за расчётный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

б) один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

**7.3 Требования и ограничения использования территорий в зоне вероятного катастрофического затопления.**

На свободных от застройки территориях вероятного катастрофического затопления необходимо до начала строительства выполнить мероприятия по инженерной защите и подготовке затапливаемых территорий путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования; берегоукрепления; организации и очистки поверхностного стока; дренирования территории.

На реконструируемых (застроенных) территориях допустима лишь точечная застройка, не влекущая за собой увеличения существующей плотности, при условии отсутствия жилых помещений на первых этажах зданий.

В территориальных зонах в пределах зоны катастрофического затопления запрещается размещение объектов капитального строительства (новое строительство) без инженерной защиты территории от затопления.

**7.4 Требования и ограничения использования территорий в зоне затопления паводком.**

В территориальных зонах в пределах зоны затопления паводком запрещается размещение объектов капитального строительства (новое строительство) без инженерной защиты территории от затопления.

Защита от затопления паводком осуществляется на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования; берегоукрепления; организации и очистки поверхностного стока; дренирования территории.

В случае невозможности защиты территории от затопления паводками необходимо предусмотреть вынос строений.

### **Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 36 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьями 13-36 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных проектом зон охраны памятников археологии Ростовской области.

Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников археологии Ростовской области со ссылкой на этот проект.

**ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЕ» ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА. Масштаб 1: 5000 (Приложение 1)**

**Статья 36. Карта градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории Цимлянского городского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 1)**