

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МЯСНИКОВСКИЙ РАЙОН

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ ЧАЛТЫРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

**О внесении изменений в Решение Собрании депутатов  
Чалтырского сельского поселения от 05.12.2012 г. № 8 “Об  
утверждении Правил землепользования и застройки Чалтырского  
сельского поселения Мясниковского района Ростовской области  
Принято Собранием депутатов Чалтырского сельского поселения 1 августа 2014 г.**

В соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Администрации Чалтырского сельского поселения от 16.06.2014 №170 “О подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования “Чалтырское сельское поселение”, по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения, заключения о результатах публичных слушаний, руководствуясь Уставом Чалтырского сельского поселения Собрание депутатов Чалтырского сельского поселения решило:

1. Внести в Решение Собрании депутатов Чалтырского сельского поселения от 05.12.2012 г. №8 “Об утверждении Правил землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения Мясниковского района Ростовской области” следующие изменения:

1.1. в статье 39 карту градостроительно-зонирования территории с. Чалтырь изло-

жить в редакции согласно приложению №1 к настоящему Решению;

1.2. статью 42 изложить в редакции согласно приложению №2 к настоящему Решению.

2. Администрации Чалтырского сельского поселения обеспечить размещение настоящего Решения на официальном сайте Администрации Чалтырского сельского поселения в сети Интернет.

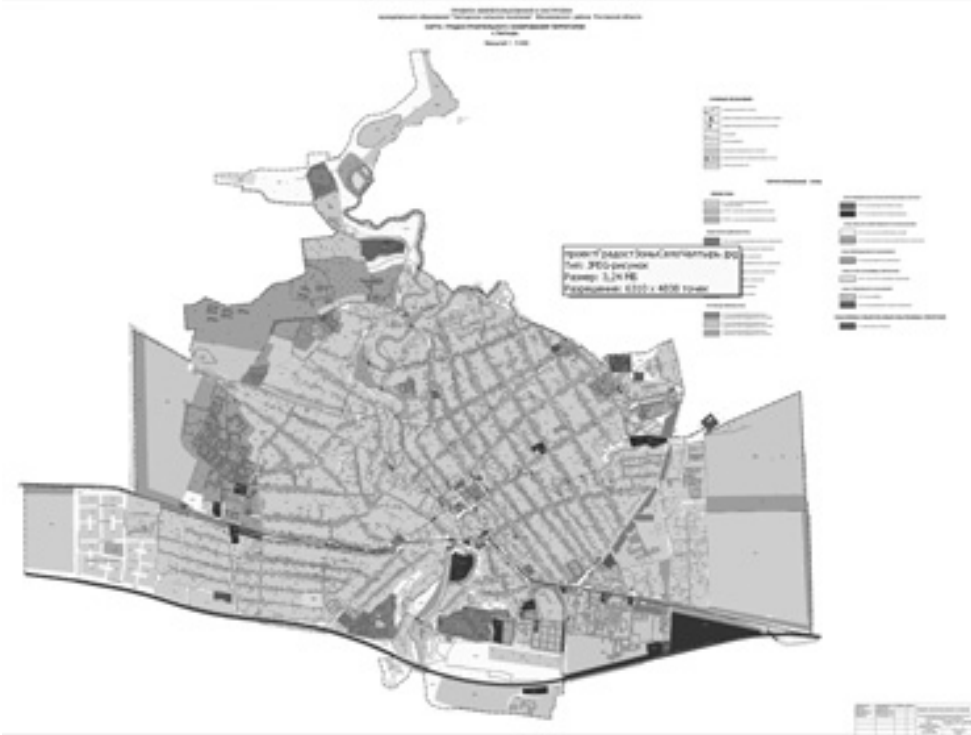
3. Настоящее Решение вступает в силу с момента официального опубликования в газете “Заря”.

4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию по местному самоуправлению, социальной политике и охране общественного порядка (М.А.Берекчиян).

**Глава Чалтырского  
сельского поселения  
А.М.ТОРПУДЖИАН**

с. Чалтырь  
01.08.2014 года  
№ 61

Приложение 1 к Решению Собрании депутатов Чалтырского сельского поселения от 01.08.2014 года № 61



Приложение 2 к Решению Собрании депутатов Чалтырского сельского поселения от 01.08.2014 года № 61

Статья 42. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

**Ж – 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами;**  
Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования не-движимости:**

- объекты индивидуального жилищного строительства;
- ведение личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)

**Условно разрешенные виды использования:**

- гаражи (индивидуальные и кооперативные) для хранения индивидуального автотранспорта;
- объекты, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- Объекты для размещения оптовой и розничной торговли – площадью не более 100 кв.м;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм;
- рестораны, кафе, бары;
- столовые при предприятиях и учреждениях и предприятия поставки продукции общественного питания;
- ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
- химчистки, прачечные;
- объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- фотоателье, фото лаборатории;
- бани, сауны, бассейны;
- парикмахерские;
- предприятия по прокату;
- объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- гостиницы и прочие места для временного проживания (отелей, мотелей);
- аптеки, аптечные учреждения;
- спортивные клубы, коллективов физической культуры, действующих на самостоятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях;
- базы и склады;
- спортивные площадки, спортзалы, теннисные корты;
- автомойки;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**  
почтовые отделения;  
отделения и участковые пункты милиции;  
теплицы, оранжереи индивидуального пользования;  
парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;  
оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);  
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

площадки для сбора мусора;  
объекты инженерной инфраструктуры.  
Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательнo-химических товаров и т. п.).

**Предельные параметры вновь формируемых земельных участков и разрешенного строительства:**

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 0,015 – 0,25 га;
- 2) Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением определяется линией застройки, при этом расстояние от красной линии улиц до строения должно соответствовать нормативам градостроительного проектирования
- 3) максимальное количество этажей зданий - 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 м;
- 5) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 6) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;
- 7) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;
- 8) требования к ограждению земельных участков:
  - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
  - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
  - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
  - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.  
Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Параметры застройки для общественных зданий определяются проектным решением, выполненным в соответствии с действующей нормативной документацией.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**Ж – МЗ-1. Зона малоэтажной жилой застройки:**

Зона малоэтажной жилой застройки Ж-МЗ-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
- блокированные жилые дома;
- многоквартирные дома не выше 5 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

**Условно разрешенные виды использования:**

- гаражи (индивидуальные и кооперативные) для хранения индивидуального автотранспорта;
- объекты, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- объекты для размещения оптовой и розничной торговли – площадью не более 100 кв.м;
- рестораны, кафе, бары;
- столовые при предприятиях и учреждениях и предприятия поставки продукции общественного питания;
- ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
- химчистки, прачечные;
- объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- фотоателье, фото лаборатории;
- бани, сауны, бассейны;
- парикмахерские;
- предприятия по прокату;

объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев); гостиницы и прочие места для временного проживания (отелей, мотелей);

- аптеки, аптечные учреждения;
- спортивные клубы, коллективов физической культуры, действующих на самостоятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях;
- базы и склады;
- спортивные площадки, спортзалы, теннисные корты;
- автомойки;
- объекты постоянного хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоярусные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные постройки;
- парковочные;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.).

**Параметры застройки:**

- при высоте зданий до 3-х этажей:
  1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома - 600 м2.
  2. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 1000м2.
  3. Коэффициент застройки - не более 70% от площади земельного участка.
  4. Коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка.
  5. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.
  6. Минимальные расстояния от границ земельных участков до строений, а также между строениями:
    - между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии с линией застройки.
    - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1м.
    - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.

**7. Высота зданий:**

- для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.
  - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.
8. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что нагрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

**При высоте зданий 4-5 этажей:**

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома 2000 м2.
2. Коэффициент застройки - не более 50% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения - не менее 15% от площади земельного участка.
4. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.
5. Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.
6. Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей - 4-5; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м.
7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

**Параметры застройки для общественных зданий:**

Определяются проектным решением, выполненным в соответствии с действующей нормативной документацией.  
Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**Ж –МЗ-2 Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей**

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных домов выше 5 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей;
- многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- общежития;

**Условно разрешенные виды использования:**

- гаражи (индивидуальные и кооперативные) для хранения индивидуального автотранспорта;
- объекты, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- объекты для размещения оптовой и розничной торговли – площадью не более 100 кв.м;
- рестораны, кафе, бары;
- столовые при предприятиях и учреждениях и предприятия поставки продукции общественного питания;
- ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
- химчистки, прачечные;
- объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- фотоателье, фото лаборатории;
- бани, сауны, бассейны;
- парикмахерские;
- предприятия по прокату;
- объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- гостиницы и прочие места для временного проживания (отелей, мотелей);
- аптеки, аптечные учреждения;
- спортивные клубы, коллективов физической культуры, действующих на самостоятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях;
- базы и склады;
- спортивные площадки, спортзалы, теннисные корты;
- автомойки;
- объекты постоянного хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоярусные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- скверы, бульвары;