

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории - 60% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 15% от площади земельного участка.
- Минимальная площадь земельного участка - 500 м2.
- Максимальная высота зданий - 5 этажей.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

П - 1. Зона предпрятий, производств и объектов III класса вредности
СЗ3-300 м;

Зона П - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса вредности и ниже. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия III класса вредности различного профиля: производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
- предприятия по добыче руд и нерудных ископаемых;
- текстильные предприятия и производства легкой промышленности;
- производства по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- объекты микробиологической промышленности;
- производства строительной промышленности;
- производства по обработке древесины;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- опытно-производственные хозяйства;
- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

- научно-исследовательские учреждения;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- канализационные очистные сооружения;
- сельскохозяйственные предприятия переработки.

Условно разрешенные виды использования:

- химические предприятия и производства санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания
- магазины;
- аптеки;

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автостоянки;
- пожарные части;
- офисы, конторы, административные службы;
- отделения, участки пункты милиции;
- парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения
- площадки для сбора мусора
- отделения, участки пункты милиции;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории - 60% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 15% от площади земельного участка.
- Минимальная площадь земельного участка - 200 м2.
- Максимальная высота зданий - 5 этажей.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

П – 2. Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности
СЗ3-100 м;

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия IV класса вредности различного профиля: металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
- предприятия по добыче руд и нерудных ископаемых;
- текстильные предприятия и производства легкой промышленности;
- производства по обработке животных продуктов;
- объекты складского назначения различного профиля;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- объекты микробиологической промышленности;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- опытно-производственные хозяйства;
- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

- образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля;

- научно-исследовательские учреждения; производства строительной промышленности;
- производства по обработке древесины;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

Сельскохозяйственные предприятия переработки.**Условно разрешенные виды использования:**

- АЗС
- химические предприятия и производства;
- теплицы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания
- аптеки;
- магазины
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы, административные службы;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автостоянки;
- пожарные части;
- парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения
- площадки для сбора мусора
- отделения, участки пункты милиции;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории - 60% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории - не менее 20% от площади земельного участка;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.
- Минимальная площадь земельного участка - 200 м2.
- Максимальная высота зданий - 5 этажей.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

П – 3. Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности
СЗ3-50 м;

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия V класса вредности различного профиля: металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
- предприятия по добыче руд и нерудных ископаемых;
- текстильные предприятия и производства легкой промышленности;
- производства по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- объекты микробиологической промышленности;
- научно-исследовательские учреждения; производства строительной промышленности;
- производства по обработке древесины;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- опытно-производственные хозяйства;
- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
- научно-исследовательские учреждения;
- образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- сельскохозяйственные предприятия переработки.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС
- химические предприятия и производства;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветлечебницы без содержания животных;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы, административные службы;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автостоянки;
- пожарные части;
- парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения
- площадки для сбора мусора
- отделения, участки пункты милиции.
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории - 60% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории - не менее 20% от площади земельного участка;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.
- Минимальная площадь земельного участка - 600 м2.
- Максимальная высота зданий - 5 этажей.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию

ИТ -1. Зона инженерной инфраструктуры;

- Основные виды разрешенного использования:
 - головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- Вспомогательные виды разрешенного использования:**
- санитарно-защитные зоны;
 - защитные инженерные сооружения;
 - иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.
 - объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
 - офисы, конторы, административные службы
 - гаражи, автостоянки, автопарковки для временного хранения автотранспорта.
 - парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения
 - площадки для сбора мусора

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- автобусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;
- аэропорты;
- коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта;
- автотремонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств
- гаражи;
- остановочные площадки;

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные

станции;

- автомойки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы, административные службы.
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- санитарно-защитные зоны;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта.
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения
- площадки для сбора мусора

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории - не более 55% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.
- Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.
- Минимальная площадь земельного участка - 200 м2.
1. Минимальная площадь земельного участка для гаражей - 40 м2.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
- Максимальная высота зданий - 5 этажей.

Зона сельскохозяйственного использования

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий (за границей населенного пункта)

В соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ Градостроительные Регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с федеральными законами.

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий (в границах населенного пункта)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования

Условно разрешенные виды использования:

- Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- карьеры;
- водные объекты.

СХ-2. Зона садоводства.

Зона садоводства предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- садовые дома,
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
- постройки для содержания мелких животных,
- сады, огороды, палисадников;

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовными участками,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- спортивные площадки,
- детские площадки
- отделения, участковые пункты милиции,
- сезонные обслуживающие объекты,
- временные торговые объекты;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи

Параметры застройки:

- Минимальная площадь участка - 300 м2.
- Коэффициент застройки - не более 60% от площади земельного участка.
- Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
- Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м;
 - отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.
- Высота зданий:
 - для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

СХ-3. Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства и животноводства.

Основные виды разрешенного использования:

- садоводство (плодовые сады),
- теплицы, оранжереи, парники,
- питомники,
- пасаки,
- животноводческие комплексы,
- животноводческие фермы,
- птицефабрики

Условно разрешенные виды использования:

- карьеры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства.
 - цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов.
 - инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства;
 - защитные зеленые насаждения.
- Теплицы и парники следует располагать, как правило, на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.
- При планировке земельных участков теплиц и парников необходимо соблюдать следующие требования:
- основные сооружения должны группироваться по их функциональному назначению (теплицы, парники, площадки с обогреваемым грунтом); при этом должна предусматриваться система проездов и проходов, обеспечивающая необходимые условия для механизации трудоемких процессов;
 - при отсутствии естественной защиты теплиц и парников от зимних ветров следует предусматривать устройство снего- и ветрозащитных полос.

Зона рекреационного назначения

Р. Зона рекреационного назначения.

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны села, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- лесопарки;
 - лесные массивы;
 - места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
 - пляжи, набережные;
 - базы отдыха с объектами капитального строительства;
 - тренировочные базы;
 - спортплощадки;
 - мемориальные комплексы (без захоронений).
- Условно разрешенные виды использования:**
- зоопарки, зооолупки;
 - площадки для выгула собак;
 - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отделения милиции;
- парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- резервуары для хранения воды;
- водозаборы;
- общественные туалеты;
- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

- площадки для сбора мусора

Параметры застройки:

минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м
площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее15% от площади земельного участка. минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ**ООТ-1 Зоны особо охраняемых территорий**

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области в соответствии с федеральными законами.

В составе зоны ООТ-1 расположены следующие объекты – государственные памятники природы областного значения, установленные органом представительной власти Ростовской области. Иные объекты – государственные памятники областного и муниципального значения, установленные органом представительной власти Ростовской области.

Зоны специального назначения**СН-1 Зона кладбищ;**

- Основные виды разрешенного использования:
 - действующие кладбища;
 - кладбища, закрытые на период консервации;
 - захоронения;
 - крематории;
 - кладбища урновых захоронений после кремации;
 - мемориальные комплексы;
 - бюро похоронного обслуживания;
 - скотомогильники.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправление культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения;
- объекты благоустройства;
- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;
- парковки автомобильного транспорта.
- площадки для сбора мусора.

Параметры застройки:

- Минимальная площадь земельного участка - 1500 кв. м.,
- Максимальная этажность - 1 этаж.
- Максимальная высота - 10 м.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м;
- Коэффициент застройки - 70%.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
- Максимальная высота объектов - 40 м.
- Количество этажей - 1 этаж.
- Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

СН-2 Зона размещения отходов потребления

Основные виды разрешенного использования:

- полигоны, свалки и другие объекты размещения отходов потребления;

- отвалы, гидроствалы;
- шламоаккумуляторы, шламохранилища;
- золоотвалы;

Условно разрешенные виды использования:

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;
- предприятия по утилизации шламов, переработанной руды;
- зеленые насаждения;
- инженерные коммуникации.

Параметры застройки:

Размеры земельных участков компостирования твердых бытовых отходов (ТБО) 0,5-1,0 га на 1000 тн. твердых бытовых отходов в год.

Площадь озеленения санитарно-защитной зоны – 10%; Забор ограждения не менее 2м. от поверхности земли; Траншея по периметру глубиной 0,8-1,4м. и шириной не менее 1,5м.

Уровень грунтовых вод не менее 2м. от поверхности земли. Площадь озеленения санитарно-защитной зоны – 10%.

ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫЕ ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В. Зоны военных объектов

Зона В предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- воинские части,
- испытательные полигоны,
- озеленение специального назначения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.