

ных территорий и санитарно-защитных зон;  
- ветеринарные приемные пункты;  
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- карьеры.  
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, участковые пункты милиции;  
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:  
1. Коэффициент застройки территории -60% от площади земельного участка.  
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 20% от площади земельного участка;  
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.  
4. Минимальная площадь земельного участка - 200 кв.м.  
5. Максимальная высота зданий - 5 этажей.  
6. 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  
СЗЗ-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, участковые пункты милиции.  
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:  
1. Коэффициент застройки территории -60% от площади земельного участка.  
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 20% от площади земельного участка;  
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.  
4. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м.  
5. Максимальная высота зданий - 5 этажей.  
6. 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. Решается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией ис-

точников 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;  
– авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств  
– гаражи;  
– магазин, торгово-развлекательные комплексы, филиалы торговых домов;  
– остановочные площадки;  
– внутрипоселковые дороги;  
– тротуары.

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:  
1. Коэффициент застройки территории - не более 55% от площади земельного участка.  
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.  
3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.  
4. Минимальная площадь земельного участка - 20 кв.м.  
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.  
6. 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, палисадники;  
- улицы, переулки, проезды.

Условно разрешенные виды использования:  
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми 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:

1. Минимальная площадь участка - 300 кв.м.  
2. Коэффициент застройки - не более 60% от площади земельного участка.

3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

4. 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.

5. 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 наименьшим 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 трудовых 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;  
- парки, скверы, бульвары, аллеи, клумбы и иные зеленые насаждения;  
- фонтаны, малые архитектурные формы;  
- мемориальные комплексы (без захоронений).

Условно разрешенные виды использования:

– зоопарки, зооуголки;  
– 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 отправлением 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:

1. Минимальная площадь земельного участка - 1500 кв. м.,  
2. Максимальная этажность - 1 этаж.  
3. Максимальная высота - 10 м.  
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м;  
5. Коэффициент застройки - 70%.  
Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:  
1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.  
2. Максимальная высота объектов - 40 м.  
3. Количество этажей - 1 этаж.  
4. 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, гидроотвалы;  
– 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.