



**АЗОВСКОЕ РАЙОННОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ № 389**

**от 29 января 2026 года**

**г. Азов**

О внесении изменений в решение Азовского районного Собрания депутатов от 15.12.2020 № 306 «Об утверждении правил землепользования и застройки Задонского сельского поселения Азовского района Ростовской области»

В соответствии со статьями 23-28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования муниципального района «Азовский район» Ростовской области, на основании решения Азовского районного Собрания депутатов от 15.12.2020 № 306 «Об утверждении правил землепользования и застройки Задонского сельского поселения Азовского района Ростовской области», постановления Администрации Азовского района от 05.09.2024 № 721 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Задонского сельского поселения Азовского района Ростовской области», заключения о результатах общественных обсуждений от 13.11.2025, Азовское районное Собрание депутатов

**РЕШИЛО:**

1. Внести в решение Азовского районного Собрания депутатов от 15.12.2020 № 306 «Об утверждении правил землепользования и застройки Задонского сельского поселения Азовского района Ростовской области» изменения, изложив правила землепользования и застройки Задонского сельского поселения в редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Азовского района

С.А. Комаров

Председатель Азовского районного  
Собрания депутатов

А.И. Короленко

Приложение  
к решению Азовского районного  
Собрания депутатов  
от 29.01.2026 № 389

«СЕВКАВНИПИАГРОПРОМ»

**Правила землепользования и застройки Задонского  
сельского поселения Азовского района Ростовской  
области**

г. Ростов-на-Дону

2025 г.

№ 907

от 21.09.2021 года

**Правила землепользования и застройки Задонского  
сельского поселения Азовского района Ростовской  
области**

Генеральный директор

ГАП

Акопян Н.Г.

Воробьева В.А.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
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 .....	8
Статья 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	12
Статья 5. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры, в том числе площади, земельных участков.....	12
Статья 6. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков .....	13
Статья 7. Регулирование правоотношений по вопросам землепользования и застройки, возникших до вступления в силу Правил .....	13
Статья 8. Общие положения о планировке территории.....	14
Статья 9. Подготовка документации по планировке территории органом местного самоуправления	15
Статья 10. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	16
Статья 11. Переходные положения.....	18
Статья 12. Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей.....	18
Статья 13. Территории общего пользования, порядок их использования.....	19
ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН .....	21
Статья 14. Виды и состав территориальных зон .....	21
Статья 15. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2);.....	24
Статья 16. СХ-3 зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства.....	28
Статья 17. Жилая зона существующей застройки (Ж-1).....	30
Статья 18. (Ж-2) - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки .....	38
Статья 19. (ОЖ-1) Зона многофункционального назначения для существующей застройки .....	42

Статья 20. (ОЖ-2) Зона многофункционального назначения для проектируемой застройки .....	51
Статья 21. Зона здравоохранения (ОС-1) .....	56
Статья 22. Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2).....	59
Статья 23. Зона спортивного назначения (ОС-3).....	61
Статья 24. Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПК) .....	63
Статья 25. Зона инженерно-технического обеспечения (И).....	67
Статья 26. Зона рекреационного назначения (Р-1);.....	68
Статья 27. Зона парков, скверов (Р-2) .....	73
Статья 28. Зона внешнего транспорта (Т).....	76
Статья 29. Зона ритуального назначения (С-1).....	78
Статья 30. Зона размещения военных объектов и иного специального назначения (С-2).....	80
Статья 31. Зона сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) (СХ-1) .....	81
Статья 32. ВЗ – зона без установления регламента .....	81
Статья 33. Общие понятия о зонах с особыми условиями использования территорий и территориях объектов культурного наследия .....	82
<b>ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЗАДОНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ».....</b>	<b>85</b>
Статья 34. Карта градостроительного зонирования Задонского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение 1).....	85
Статья 35. Карта градостроительного зонирования с.Васильево-Петровское, х.Зеленый Мыс, х.Степнянский, х.Галагановка, п.Васильево-Петровский Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 2).....	85
Статья 36. Карта градостроительного зонирования х.Эльбүзд, с.Новотроицкое, п.Каяльский Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 3) .....	85
Статья 37. Карта градостроительного зонирования х.Еремеевка, х.Песчаный Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 4) .....	85
Статья 38. Карта градостроительного зонирования х.Левобережный, х.Победа, х.Задонский Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 5) .....	85
Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территории Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 25000 (Приложение 6) .....	85

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Применение градостроительных регламентов

1. Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Задонское сельское поселение» Азовского 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* согласно статье 36, пункт 1 ГрК РФ «Градостроительный регламент».

2. Согласно статье 36, пункт 4 ГрК РФ «Градостроительный регламент». Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Согласно статье 36, пункт 6 ГрК РФ «Градостроительный регламент»: 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. Согласно статье 36, пункт 7 ГрК РФ «Градостроительный регламент»: 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. Согласно статье 36, пункт 8 ГрК РФ «Градостроительный регламент»: 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. Согласно статье 36, пункт 9 ГрК РФ «Градостроительный регламент»: 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. Согласно статье 36, пункт 10 ГрК РФ «Градостроительный регламент»: 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.

8. Согласно статье 31, пункт 6 ГрК РФ «Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия), которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении».

## **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. Согласно статье 85 ЗК РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной их 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 непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Согласно статье 36 ГрК РФ пункт 2: *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 ЗК РФ Статья 106. «Установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий».

5. 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.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 16 настоящих Правил «виды и состав территориальных зон», применяются с учетом ограничений, режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Ростовской области и муниципальными правовыми актами.

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются ГрК РФ статья 37 и Приказом Министерства Экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 (с изменениями на 4 февраля 2019) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

1. Разрешенный вид использования должен соответствовать:

- 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 экологически 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. В соответствие со статьей 37 пункт 1 ГрК РФ 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. В соответствие со статьей 37 пункт 2 ГрК РФ *«применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства»*. 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. В соответствии со статьей 39 ГрК РФ «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» 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. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для земельных участков и (или) объектов капитального строительства, в качестве разрешенных, которые подтверждаются судебными актами, вступившими в законную силу; правовыми актами органов местного самоуправления; правоустанавливающими и правоподтверждающими документами, выданными уполномоченными органами власти, и отнесенные действующими градостроительными регламентами к условно разрешенным видам использования, являются действительными. В этом случае получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и проведение публичных слушаний не требуется.

5. Вспомогательные виды использования. Согласно письму Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 13 апреля 2020 года N 3215-АБ/20 «Об объектах вспомогательного использования»: «... к числу объектов капитального строительства вспомогательного использования, по мнению Росреестра, могут относиться здания, строения, сооружения, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства. При этом размещение объекта капитального строительства вспомогательного использования предусматривается проектной документацией. Вместе с тем застройщиком может быть принято решение о создании объекта капитального строительства вспомогательного использования и в процессе эксплуатации ранее созданных основных (главных) объектов капитального строительства, в связи с чем в указанном случае размещение объекта вспомогательного использования не будет предусмотрено проектной документацией ...».

В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. При этом ГрК РФ не дает определение понятию

"объект вспомогательного использования", не устанавливает критерии отнесения тех или иных строений и сооружений к числу вспомогательных, а также не относит к числу объектов вспомогательного использования здания, ограничиваясь только строениями и сооружениями. В связи с вышеизложенным в настоящей редакции ПЗЗ перечень вспомогательных видов использования не устанавливается. Объекты вспомогательного назначения определяются на этапе разработки проектной документации.

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 основного вида использования, 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:

- изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом той территориальной зоны, в границах которой располагается земельный участок и объект капитального строительства, при условии соблюдения требований

технических регламентов;

-основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования;

-решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, отнесенных Правилами к территориям общего пользования, на другой вид использования принимается на основании утвержденной документации по планировке территории.

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 33 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 22 части I настоящих Правил.

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

1. В соответствии со статьей ГрК РФ 38 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- *предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе площадь;*

- *минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;*

- *предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;*

- *максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение к суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади 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. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры, в том числе площади, земельных участков**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры, в том числе площади, земельных участков, расположенных на территории Задонского сельского поселения, определены для каждой территориальной зоны в зависимости от вида разрешенного использования.

## **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 определены для каждой территориальной зоны.

3. 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.

Минимальные отступы от границ земельных участков, от красной линии застройки определены для каждой территориальной зоны.

## **Статья 7. Регулирование правоотношений по вопросам землепользования и застройки, возникших до вступления в силу Правил**

1. Принятые до введения в действие Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления Задонского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам, за исключением случаев, указанных в частях 2 и 3 настоящей статьи.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствующие установленным градостроительным регламентом видам разрешенного использования, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам и предельным параметрам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. В случае, если использование земельных участков или объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, то использование таких объектов должно быть приведено в соответствие с градостроительным регламентом в сроки, определенные действующим законодательством.

4. В случае, если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного

наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

5. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их 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.

6. Строительство новых объектов капитального строительства на земельных участках, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами, кроме случаев, указанных в статье 16 «Переходные положения» настоящих Правил.

7. В отношении земельных участков с порядковым номером вида разрешенного использования 2.1, образованных до вступления в силу настоящих Правил, требования к предельным параметрам минимальной площади земельных участков не распространяются.

8. В отношении многоквартирных домов, сданных в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил, требования к минимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования с порядковыми номерами 2.1.1 и 2.5 не распространяются.

9. При разработке документации по планировке территории в целях формирования земельных участков для существующих многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию в установленном законном порядке до вступления в силу настоящих Правил, действие градостроительных регламентов в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства не распространяется. Виды разрешенного использования земельных участков, указанные в градостроительных регламентах, в том числе в качестве условно разрешенных, устанавливаются при утверждении документации по планировке территории.

## **Статья 8. Общие положения о планировке территории**

1. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

2. Общие требования к документации по планировке территории установлены в соответствии со статьей 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Подготовка документации по планировке территории в границах Задонского сельского поселения является обязательной в случаях:

1) указанных в части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях размещения объекта капитального строительства;

2) образования и (или) изменения земельных участков в границах территорий, отнесенных Правилами к территориям общего пользования;

3) Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующими порядковым номерам 2.1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 13.0, 13.2 для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж-2, ОЖ-2, а также для проектируемых объектов в составе зон ПК, Т необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. В случае если площадь территориальной зоны составляет менее 0.5 га, проект планировки в границах такой территориальной зоны может не разрабатываться;

4) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4. Внесение изменений в документацию по планировке территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

5. В случае если при подготовке документации по планировке территории возникает необходимость внесения изменений в границы территориальных зон и (или) градостроительные регламенты, то такие предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию разработчиком документации по планировке территории.

6. При разработке документации по планировке территории на часть территории элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал) необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения в границах всего элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал).

## **Статья 9. Подготовка документации по планировке территории органом местного самоуправления**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляются органом местного самоуправления в случаях:

1) планирования размещения объекта местного значения Задонского сельского поселения в границах населенных пунктов в целях установления границ земельных участков и зон планируемого размещения объектов капитального строительства такого объекта местного значения;

2) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2. Объекты местного значения Задонского сельского поселения устанавливаются Генеральным планом.

## **Статья 10. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), с учетом положений статьи 39 ГрК РФ, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 ГрК РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или

публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 статьи 40 ГрК РФ рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.».

## Статья 11. Переходные положения

1. Виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков, тождественные Классификатору, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в документации по планировке территории, разработанной в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, когда по указанным проектам получены положительные заключения Администрации Задонского сельского поселения в срок до вступления в силу Правил.

2. Виды разрешенного использования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные Правилами на момент выдачи разрешения на строительство, являются соответствующими строящемуся объекту капитального строительства на весь период действия разрешения на строительство, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

3. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, утвержденном до вступления в силу настоящих Правил, может быть использована для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, строящимся, реконструируемым в границах такого земельного участка, а также для выдачи разрешений на строительство в течение срока действия данного градостроительного плана земельного участка.

## Статья 12. Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей

1. На придомовых земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы бычки	овцы козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные – не менее 15 м;
- до 8 блоков – не менее 25 м;
- свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.

Площадь застройки блокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными нормативами.

Расстояния от сараев для скота и птицы до колодцев питьевой воды должно быть не менее 50 м.

2. В населенных пунктах допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

- территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;

- расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;

- количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

3. Хозяйственные площадки в зонах индивидуальной застройки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов).

Мусороудаление с территорий индивидуальной и малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывозки бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м.

### **Статья 13. Территории общего пользования, порядок их использования**

1. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. (Градостроительный кодекс РФ статья 1)

К территориям общего пользования относятся территории, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, дороги, переулки, проезды, набережные), а также территории, предназначенные для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения и территории, занятые объектами природоохранного, оздоровительного и рекреационного назначения (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи) и другие объекты и территории с режимом использования объектов общего пользования (в т.ч. кладбища, мемориальные парки и т.д.).

Земельные участки общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон **и не подлежат приватизации** (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

2. Границы территорий общего пользования определяются градостроительной документацией - проектами планировки (проектами детальной планировки) в соответствии с установленными в генеральном плане города элементами планировочной структуры и проектами межевания территорий.

Границами территорий общего пользования являются красные линии, а также границы, устанавливаемые проектами межевания территорий – линии градостроительного регулирования.

3. Территории общего пользования должны быть оформлены в установленном порядке, находиться в государственной (федеральной и региональной) или муниципальной собственности и переданы (могут быть переданы) в управление (на баланс) эксплуатирующим организациям соответствующего статуса и правовой формы, которые осуществляют согласно своему уставу и полномочиям управление данными территориями.

4. Контроль за эффективностью использования земель общего пользования осуществляют соответствующие органы исполнительной власти, полномочия и обязательства которых распространяются на обеспечение устойчивого функционирования данных территорий с установленными целями их использования. Выделение территорий общего пользования требует установления нормативной базы (информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и возможности размещения объекта капитального строительства на указанном земельном участке) (статья 44, пункт 5 Градостроительного кодекса РФ).

5. В пределах территорий общего пользования могут устанавливаться временные объекты. Порядок и условия размещения временных объектов на территориях общего пользования определяется муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

## ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

### Статья 14. Виды и состав территориальных зон

СХ-2 ЗОНА, ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА, РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, включая подзоны: х.Зеленый Мыс СХ-2/1, х.Еремеевка СХ-2/9, х.Песчаный СХ-2/10

СХ-3 ЗОНЫ, ЗАНЯТЫЕ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА, ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА

Ж-1 ЖИЛАЯ ЗОНА СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ, включая подзоны: х.Зеленый Мыс Ж-1/1, х.Галагановка Ж-1/2, х.Степнянский Ж-1/3, с.Васильево-Петровское Ж-1/4, п.Васильево-Петровский Ж-1-5, х.Левобережный Ж-1/6, х.Победа Ж-1/7, х.Задонский Ж-1/8, х.Еремеевка Ж-1/9, х.Песчаный Ж-1/10, х.Эльбuzд Ж-1/11, с.Новотроицкое Ж-1/12, п.Каяльский Ж-1/13

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, включая подзоны: х.Зеленый Мыс Ж-2/1, с.Васильево-Петровское Ж-2/4, п.Васильево-Петровский Ж-2-5, х.Левобережный Ж-2/6, х.Победа Ж-2/7, х.Задонский Ж-2/8, х.Еремеевка Ж-2/9, х.Песчаный Ж-2/10, х.Эльбuzд Ж-2/11, п.Каяльский Ж-2/13

ОЖ -1 ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ, включая подзоны: х.Зеленый Мыс ОЖ-1/1, х.Степнянский ОЖ-1/3, с.Васильево-Петровское ОЖ-1/4, п.Васильево-Петровский ОЖ-1-5, х.Левобережный ОЖ-1/6, х.Победа ОЖ-1/7, х.Задонский ОЖ-1/8, х.Еремеевка ОЖ-1/9, х.Песчаный ОЖ-1/10, х.Эльбuzд ОЖ-1/11, с.Новотроицкое ОЖ-1/12, п.Каяльский ОЖ-1/13

ОЖ -2 ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ, включая подзоны: х.Левобережный ОЖ-2/6, х.Победа ОЖ-2/7, х.Задонский ОЖ-2/8, х.Эльбuzд ОЖ-2/11, п.Каяльский ОЖ-2/13

ОС-1 ЗОНА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, включая подзоны: с.Васильево-Петровское ОС-1/4, п.Васильево-Петровский ОС-1/5, х.Левобережный ОС-1/6, х.Задонский ОС-1/8, х.Еремеевка ОС-1/9 х.Эльбузд ОС-1/11, с.Новотроицкое ОС-1/12, п.Каяльский ОС-1/13

ОС-2 ЗОНА УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, включая подзоны: с.Васильево-Петровское ОС-2/4, п.Васильево-Петровский ОС-2/5, х.Левобережный ОС-2/6, х.Победа ОС-2/7 х.Задонский ОС-2/8, х.Еремеевка ОС-2/9, х.Песчаный ОС-2/10, х.Эльбузд ОС-2/11, с.Новотроицкое ОС-2/12, п.Каяльский ОС-2/13

ОС-3 ЗОНА СПОРТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, включая подзоны: с.Васильево-Петровское ОС-3/4, х.Победа ОС-3/7, х.Еремеевка ОС-3/9, п.Кальский ОС-3/13

ПК ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, включая подзоны: с.Васильево-Петровское ПК/4, п.Васильево-Петровский ПК/5, х.Победа ПК/7, х.Еремеевка ПК/9, х.Песчаный ПК/10, х.Эльбузд ПК/11, с.Новотроицкое ПК/12, п.Каяльский ПК/13

И ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ , включая подзоны: х.Степнянский И/3, х.Победа И/7, х.Эльбузд И/11, с.Новотроицкое И/12, п.Каяльский И/13

Р-1 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, включая подзоны: х.Зеленый Мыс Р-1/1, х.Степнянский Р-1/3, с.Васильево-Петровское Р-1/4, х.Победа Р-1/7,, х.Еремеевка Р-1/9, х.Песчаный Р-1/10, п.Каяльский Р-1/13

Р-2 ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ, включая подзоны: х.Галагановка Р-2/2, п.Васильево-Петровский Р-2/5, х.Левобережный Р-2/6, х.Победа Р-2/7, х.Задонский Р-2/8, х.Еремеевка Р-2/9, х.Песчаный Р-2/10, х.Эльбузд Р-2/11, с.Новотроицкое Р-2/12, п.Каяльский Р-2/13

Т ЗОНА ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА, включая подзоны: х.Степнянский Т/3, х.Васильево-Петровский Т/5, х.Победа Т/7, х.Задонский Т/8, х.Еремеевка Т/9, х.Песчаный Т/10, х.Эльбузд Т/11, с.Новотроицкое Т/12

С-1 ЗОНА РИТУАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-2 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ЗОН СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

**Следующие функциональные зоны не включаются в состав территориальных зон:**

СХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ - ПАШНИ, СЕНОКОСЫ, ПАСТБИЩА, ЗАЛЕЖИ, ЗЕМЛИ, ЗАНЯТЫЕ МНОГОЛЕТНИМИ НАСАЖДЕНИЯМИ (САДАМИ, ВИНОГРАДНИКАМИ И ДРУГИМИ)

ВЗ – ЗОНА БЕЗ УСТАНОВЛЕНИЯ РЕГЛАМЕНТА, носит временный характер до установления территориальной зоны в соответствие с функциональным зонированием.

**Статья 15. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2);**

(соответствует функциональным зонам генерального плана: производственная зона сельскохозяйственных предприятий, зона сельскохозяйственных угодий)

Зона СХ-2 включает подзоны: х.Зеленый Мыс СХ-2/1, х.Еремеевка СХ-2/9, х.Песчаный СХ-2/10

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
Животноводство (1.7)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
Скотоводство (1.8)	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Звероводство (1.9)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Птицеводство (1.10)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;

	разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Свиноводство (1.11)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Пчеловодство (1.12)	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства
Рыбоводство (1.13)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
Садоводство (1.5.)	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур
Питомники (1.17)	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
Растениеводство (1.1)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельная (минимальная и максимальная) площадь формируемых (преобразуемых) земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства - от 1200 кв.м до 8000 кв.м;	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков остальных видов использования (в т.ч. площадь) – не нормируются	
Минимальные отступы от границ земельных участков – 1,0 м.	

<p>Предельное количество этажей – не нормируется.                  Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.                  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>
---

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Коммунальное обслуживание (3.1)	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 электропередачи, 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)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования.
Причалы для маломерных судов (5.4)	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов

**ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – не нормируется.                  Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>
---

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

Не устанавливаются

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на

	кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Трубопроводный транспорт (7.5)	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – не нормируется.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>	

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> (код по классификатору)	<b>ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>
Для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках (2.2)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей)
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельная (минимальная и максимальная) площадь формируемых (преобразуемых) земельных участков: для ведения личного подсобного хозяйства - от 1200 кв.м до 8000 кв.м;</p> <p>Предельное количество этажей – 3.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений (до конька скатной кровли) – 14,0 м</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках- 60%</p> <p>Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства - 1 машино-место на земельный участок</p>	

## Статья 16. СХ-3 зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства

(соответствует функциональным зонам генерального плана: зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках (2.2)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей)
Ведение садоводства (13.2)	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей
Земельные участки общего назначения (13.0)	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования
Ведение огородничества (13.1)	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – не нормируются.	
Предельная (минимальная и максимальная) площадь формируемых (преобразуемых) земельных участков:  для ведения личного подсобного хозяйства - от 1200 кв.м до 8000 кв.м;  для ведения садоводства - от 500 кв.м до 1200 кв.м. Для земельных участков для ведения садоводства и дачного хозяйства, образованных до 02.12.2019 года требования к минимальной площади не устанавливаются. Для земельных участков для ведения садоводства предоставленных или предоставляемых для ведения садоводства, дачного хозяйства на праве постоянного бессрочного пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования дачному, садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу требования к минимальной и максимальной площади не устанавливаются.	
Минимальные отступы от границ земельных участков на сложившихся территориях от границы соседнего участка: - до индивидуального, блокированного жилого дома – 1 м (при условии, что на территориях с застройкой	

усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м). В районах индивидуальной жилой, садовой, дачной застройки в строящихся (реконструируемых) домах размещение окон, балконов, лоджий в сторону соседних домовладений ближе 3 м от межи, как правило, не допускается.

\*При ширине улицы 15,0 м и более допускается строительство жилого дома по красной линии застройки.

Предельное количество этажей – 3.

Предельная высота зданий, строений, сооружений (до конька скатной кровли) – 14,0 м

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках- 60%

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для дачного хозяйства - 30%

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков жилых домов, дач - 40%

Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков жилой застройки, дач - 1 машино-место на земельный участок

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Коммунальное обслуживание (3.1)	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 электропередачи, 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)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования.
Причалы для маломерных судов (5.4)	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются	
Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.	
Предельное количество этажей – не нормируется.	
Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.	

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.

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

Не устанавливаются

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Трубопроводный транспорт (7.5)	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются	
Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.	
Предельное количество этажей – не нормируется.	
Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.	

## Статья 17. Жилая зона существующей застройки (Ж-1)

(соответствует функциональным зонам генерального плана: существующая зона застройки индивидуальными жилыми домами, зона застройки малоэтажными жилыми домами, зона застройки среднеэтажными жилыми домами)

Зона Ж-1 включает подзоны: х.Зеленый Мыс Ж-1/1, х.Галагановка Ж-1/2, х.Степнянский Ж-1/3, с.Васильево-Петровское Ж-1/4, п.Васильево-Петровский Ж-1/5, х.Левобережный Ж-1/6, х.Победа Ж-1/7, х.Задонский Ж-1/8, х.Еремеевка Ж-1/9, х.Песчаный Ж-1/10, х.Эльбuzд Ж-1/11, с.Новотроицкое Ж-1/12, п.Каяльский Ж-1/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
Блокированная жилая застройка (2.3)	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
Для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках (2.2)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных;
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением: -хранение автотранспорта (2.7.1) -служебные гаражи (4.9)); -стоянки транспорта общего пользования (7.2.3); -некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельные минимальные размеры формируемых (преобразуемых) земельных участков – ширина не менее 15,0м (по границе с территорией общего пользования).</p> <p>Предельная (минимальная и максимальная) площадь формируемых (преобразуемых) земельных участков:  для индивидуального жилищного строительства от 300 кв.м до 2500 кв.м;  для блокированной жилой застройки от 125 кв.м до 2500 кв.м;  для ведения личного подсобного хозяйства от 600 кв.м до 5000 кв.м;  для малоэтажной многоквартирной жилой застройки и среднеэтажной жилой застройки - не нормируются</p> <p>Предельные максимальные размеры при разделе земельных участков образованных до 15.12.2020 – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы на сложившихся территориях:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) от красной линии улицы – 3 м*;</li> <li>2) от красной линии проезда – 3 м;</li> <li>3) от границы соседнего участка:</li> </ol> <p>- до индивидуального, блокированного жилого дома – 1 м (при условии, что на территориях с застройкой</p>	

усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м). В районах индивидуальной жилой, садовой, дачной застройки в строящихся (реконструируемых) домах размещение окон, балконов, лоджий в сторону соседних домовладений ближе 3 м от межи, как правило, не допускается.

\*При ширине улицы 15,0 м и более допускается строительство жилого дома по красной линии застройки.

Предельное количество этажей:

Для индивидуальных и блокированных жилых домов – 3.

Для многоквартирных жилых домов – 5.

Предельная высота зданий, строений, сооружений (до конька скатной кровли):

Для индивидуальных и блокированных жилых домов – 14 м.

Для многоквартирных жилых домов – 20м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%, для среднеэтажной жилой застройки -40%

Минимальный процент озелененной территории земельных участков жилых домов - 40%.

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1.)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются	
Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.	
Предельное количество этажей – не нормируется.	
Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка (за искл. кода 12.0) – не нормируется.	
Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.	
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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Здравоохранение (3.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков - 1,0м.</p> <p>Предельное количество этажей - 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15,0 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%</p> <p>Минимальный процент озеленения территории земельного участка - 50%</p> <p>Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников</p>	

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

Не устанавливаются

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей, предельная высота – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8</p> <p>Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков многоквартирных домов 23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке</p>	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Социальное обслуживание (3.2)	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования: Дома социального обслуживания (3.2.1); Оказание социальной помощи населению (3.2.2); Оказание услуг связи (3.2.3) Общежития (3.2.4) с кодами 3.2.1 - 3.2.4
Дома социального обслуживания (3.2.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
Оказание социальной помощи населению (3.2.2)	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
Оказание услуг связи (3.2.3)	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
Общежития (3.2.4)	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы

	или обучения, за исключением: гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Размещение парков культуры и отдыха
Цирки и зверинцы (3.6.3)	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе
Государственное управление (3.8.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
Предпринимательство (4.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.2 )	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
Историко-культурная деятельность (9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в том числе площадь) не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков объектов учебно-образовательного назначения:

- 1) от красной линии улицы – 10 м;
- 2) от красной линии проезда – 10 м;
- 3) от границы соседнего участка – 1 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1 м.

Предельное количество этажей - 3.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%

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

- 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;
- 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения).

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.

Предельное количество этажей – не нормируется.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.

## Статья 18. (Ж-2) - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки

(соответствует функциональной зоне генерального плана: проектируемая зона застройки индивидуальными жилыми домами)

Зона Ж-2 включает подзоны: х.Зеленый Мыс Ж-2/1, с.Васильево-Петровское Ж-2/4, п.Васильево-Петровский Ж-2-5, х.Левобережный Ж-2/6, х.Победа Ж-2/7, х.Задонский Ж-2/8, х.Еремеевка Ж-2/9, х.Песчаный Ж-2/10, х.Эльбuzд Ж-2/11, п.Каяльский Ж-2/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
Блокированная жилая застройка (2.3)	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
Для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках (2.2)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных;

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением: -хранение автотранспорта (2.7.1) -служебные гаражи (4.9)); -стоянки транспорта общего пользования (7.2.3); -некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельные минимальные размеры формируемых (преобразуемых) земельных участков – ширина не менее 15,0м (по границе с территорией общего пользования).</p> <p>Предельная (минимальная и максимальная) площадь формируемых (преобразуемых) земельных участков:  для индивидуального жилищного строительства от 300 кв.м до 2500 кв.м;  для блокированной жилой застройки от 125 кв.м до 2500 кв.м;  для ведения личного подсобного хозяйства от 600 кв.м до 5000 кв.м;  для малоэтажной многоквартирной жилой застройки и среднеэтажной жилой застройки - не нормируются</p> <p>Минимальные отступы на сложившихся территориях:  1) от красной линии улицы – 3 м*;</p>	

- 2) от красной линии проезда – 3 м;  
 3) от границы соседнего участка:  
 - до индивидуального, блокированного жилого дома – 3 м

\*При ширине улицы 15,0 м и более допускается строительство жилого дома по красной линии застройки.

Предельное количество этажей:

Для индивидуальных и блокированных жилых домов – 3.

Для многоквартирных жилых домов – 5.

Предельная высота зданий, строений, сооружений (до конька скатной кровли):

Для индивидуальных и блокированных жилых домов – 14 м.

Для многоквартирных жилых домов – 20м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.

Минимальный процент озелененной территории земельных участков жилых домов - 40%.

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1.)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.

Предельное количество этажей – не нормируется.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка (за искл. кода 12.0) – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.

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.

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Здравоохранение (3.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков - 1,0м.

Предельное количество этажей - 3.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15,0 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%

Минимальный процент озеленения территории земельного участка - 50%

Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Предпринимательство (4.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1м.

Предельное количество этажей - 1.

Предельная высота зданий, строений, сооружений - 6,0 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%

Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на

территории земельных участков:

- 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;
- 1 машино-место на 10 одновременных посетителей

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.
3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

## Статья 19. (ОЖ-1) Зона многофункционального назначения для существующей застройки

(соответствует функциональным зонам генерального плана: существующая зона смешанной и общественно-деловой застройки)

Зона ОЖ-1 включает подзоны: х.Зеленый Мыс ОЖ-1/1, х.Степнянский ОЖ-1/3, с.Васильево-Петровское ОЖ-1/4, п.Васильево-Петровский ОЖ-1/5, х.Левобережный ОЖ-1/6, х.Победа ОЖ-1/7, х.Задонский ОЖ-1/8, х.Еремеевка ОЖ-1/9, х.Песчаный ОЖ-1/10, х.Эльбузд ОЖ-1/11, с.Новотроицкое ОЖ-1/12, п.Каяльский ОЖ-1/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Социальное обслуживание (3.2)	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Размещение парков культуры и отдыха
Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
Государственное управление (3.8.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных

Предпринимательство (4.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10
Деловое управление (4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
Рынки (4.3)	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
Развлечения (4.8)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2.)	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)

<p>Историко-культурная деятельность (9.3)</p>	<p>Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм</p>
---	--

**ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в том числе площадь) не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков объектов учебно-образовательного назначения:

- 1) от красной линии улицы – 10 м;
- 2) от красной линии проезда – 10 м;
- 3) от границы соседнего участка – 1 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1 м.

Предельное количество этажей - 3.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%

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

- 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;
- 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения).

<p align="center"><b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)</b></p>	<p align="center"><b>ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b></p>
<p>Для индивидуального жилищного строительства (2.1)</p>	<p>Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек</p>
<p>Блокированная жилая застройка (2.3)</p>	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на</p>

	отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
Для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках (2.2)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных;
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельные минимальные размеры земельных участков – ширина 15,0м (по границе с территорией общего пользования).</p> <p>Предельная (минимальная и максимальная) площадь формируемых (преобразуемых) земельных участков: для индивидуального жилищного строительства от 300 кв.м до 2500 кв.м; для блокированной жилой застройки от 125 кв.м до 2500 кв.м; для ведения личного подсобного хозяйства от 600 кв.м до 5000 кв.м; Предельные максимальные размеры при разделе земельных участков образованных до 15.12.2020 – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков на планируемых территориях:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) от красной линии улицы – 5 м;</li> <li>2) от красной линии проезда – 3 м;</li> <li>3) от границы соседнего участка: - до индивидуального, блокированного жилого дома – 1 м (при условии, что на территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно</li> </ol>	

быть не менее 6 м). В районах индивидуальной жилой, садовой, дачной застройки в строящихся (реконструируемых) домах размещение окон, балконов, лоджий в сторону соседних домовладений ближе 3 м от межи, как правило, не допускается.

\*При ширине улицы 15,0 м и более допускается строительство жилого дома по красной линии застройки.

Предельное количество этажей:

- для индивидуального жилого дома и блокированного жилого дома – не выше 3 этажей
- для многоквартирного жилого дома – не выше 8 этажей.

Предельная высота зданий, строений, сооружений (до конька скатной кровли):

- для индивидуального жилого дома и блокированного жилого дома – 14 м
- для многоквартирного жилого дома – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.

Минимальный процент озелененной территории земельных участков жилых домов - 40%.

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Отдых (рекреация) (5.0)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
Водный спорт (5.1.5)	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Авиационный спорт (5.1.6)	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Спортивные базы (5.1.7)	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц

Природно-познавательный туризм (5.2)	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий
Туристическое обслуживание (5.2.1)	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей
Охота и рыбалка (5.3)	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы
Причалы для маломерных судов (5.4)	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
Поля для гольфа или конных прогулок (5.5)	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун
Специальное пользование водными объектами (11.2)	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в том числе площадь) не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков объектов рекреационного назначения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) от красной линии улицы – 5 м;</li> <li>2) от красной линии проезда – 3 м;</li> <li>3) от границы соседнего участка – 1 м.</li> </ol> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования – 1 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 3.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 50%</p> <p>Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:</p> <p>- 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;</p>	

- 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения).

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1.)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением: -хранение автотранспорта (2.7.1) -служебные гаражи (4.9)); -стоянки транспорта общего пользования (7.2.3); -некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.

Предельное количество этажей – не нормируется.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка (за искл. кода 12.0) – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.

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.

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Здравоохранение (3.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков - 1,0м.

Предельное количество этажей - 3.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15,0 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%

Минимальный процент озеленения территории земельного участка - 50%

Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.
3. Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)

**ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков объектов учебно-образовательного назначения:

- 1) от красной линии улицы – 10 м;
- 2) от красной линии проезда – 10 м;
- 3) от границы соседнего участка – 1 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1м.

Предельное количество этажей - 3.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%

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

- 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;
- 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения).

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3

**ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.

Предельное количество этажей – не нормируется.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.

## Статья 20. (ОЖ-2) Зона многофункционального назначения для проектируемой застройки

(соответствует функциональным зонам генерального плана: проектируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки )

Зона ОЖ-2 включает подзоны: х.Левобережный ОЖ-2/6, х.Победа ОЖ-2/7, х.Задонский ОЖ-2/8, х.Эльбузд ОЖ-2/11, п.Каяльский ОЖ-2/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Социальное обслуживание (3.2)	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Размещение парков культуры и отдыха
Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
Государственное управление (3.8.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
Предпринимательство (4.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10
Деловое управление (4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений,

(4.3)	предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2.)	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)
Историко-культурная деятельность (9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)

**ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в том числе площадь) не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков объектов учебно-образовательного назначения:

- 1) от красной линии улицы – 10 м;
- 2) от красной линии проезда – 10 м;
- 3) от границы соседнего участка – 1 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1м.

Предельное количество этажей - 3.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%

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

- 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;
- 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения).

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
Блокированная жилая застройка (2.3)	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха

<p>Для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках (2.2)</p>	<p>Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных;</p>
<p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)</p>	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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>
<p>Среднеэтажная жилая застройка (2.5)</p>	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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</p>
<p><b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b></p>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельные минимальные размеры земельных участков – ширина 15,0м (по границе с территорией общего пользования).</p> <p>Предельная (минимальная и максимальная) площадь формируемых (преобразуемых) земельных участков: для индивидуального жилищного строительства от 300 кв.м до 2500 кв.м; для блокированной жилой застройки от 125 кв.м до 2500 кв.м; для ведения личного подсобного хозяйства от 600 кв.м до 5000 кв.м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков на планируемых территориях: 1) от красной линии улицы – 5 м; 2) от красной линии проезда – 3 м; 3) от границы соседнего участка: - до индивидуального, блокированного жилого дома – 3 м</p> <p>*При ширине улицы 15,0 м и более допускается строительство жилого дома по красной линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей: – для индивидуального жилого дома и блокированного жилого дома – не выше 3 этажей - для многоквартирного жилого дома – не выше 8 этажей.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений (до конька скатной кровли): – для индивидуального жилого дома и блокированного жилого дома – 14 м</p>	

- для многоквартирного жилого дома – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.

Минимальный процент озелененной территории земельных участков жилых домов - 40%.

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1.)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением: -хранение автотранспорта (2.7.1) -служебные гаражи (4.9)); -стоянки транспорта общего пользования (7.2.3); -некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.

Предельное количество этажей – не нормируется.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка (за искл. кода 12.0) – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.

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.

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Здравоохранение (3.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков - 1,0м.

Предельное количество этажей - 3.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15,0 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%

Минимальный процент озеленения территории земельного участка - 50%

Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.
3. Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

### Статья 21. Зона здравоохранения (ОС-1)

(соответствует функциональной зоне генерального плана: зона специализированной жилой застройки)

Зона ОС-1 включает подзоны: с.Васильево-Петровское ОС-1/4, п.Васильево-Петровский ОС-1/5, х.Левобережный ОС-1/6, х.Задонский ОС-1/8, х.Еремеевка ОС-1/9 х.Эльбезд ОС-1/11, с.Новотроицкое ОС-1/12, п.Каяльский ОС-1/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Здравоохранение (3.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Обслуживание автотранспорта (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков - 1,0м.</p> <p>Предельное количество этажей - 3.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15,0 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%</p> <p>Минимальный процент озеленения территории земельного участка - 50%</p> <p>Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников</p>	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1.)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
Земельные участки (территории) общего	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 -

пользования (12.0)	12.0.2
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – не нормируется.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка (за искл. кода 12.0) – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.</p> <p>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.</p>	

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

Не устанавливаются

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.

Предельное количество этажей – не нормируется.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.

**Статья 22. Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2)**

(соответствует функциональной зоне генерального плана: зона специализированной жилой застройки)

Зона ОС-2 включает подзоны: с.Васильево-Петровское ОС-2/4, п.Васильево-Петровский ОС-2/5, х.Левобережный ОС-2/6, х.Победа ОС-2/7 х.Задонский ОС-2/8, х.Еремеевка ОС-2/9, х.Песчаный ОС-2/10, х.Эльбузд ОС-2/11, с.Новотроицкое ОС-2/12, п.Каяльский ОС-2/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Образование и просвещение (3.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков объектов учебно-образовательного назначения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) от красной линии улицы – 10 м;</li> <li>2) от красной линии проезда – 10 м;</li> <li>3) от границы соседнего участка – 1 м.</li> </ol> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1м.</p> <p>Предельное количество этажей - 3.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%</p> <p>Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;</li> <li>- 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения).</li> </ul>
---

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1.)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9

**ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – не нормируется.</p>
---

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка (за искл. кода 12.0) – не нормируется.  
Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.

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.

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.**

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются	
Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.	
Предельное количество этажей – не нормируется. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.	

### **Статья 23. Зона спортивного назначения (ОС-3)**

(соответствует функциональной зоне генерального плана: зона специализированной жилой застройки)

Зона ОС-3 включает подзоны: с.Васильево-Петровское ОС-3/4, х.Победа ОС-3/7, х.Еремеевка ОС-3/9, п.Кальский ОС-3/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Спорт (5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7
Туристическое обслуживание (5.2.1)	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
Коммунальное обслуживание (3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.

Предельное количество этажей – не нормируется.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка (за искл. кода 12.0) – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.

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.

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются

## **Статья 24. Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПК)**

(соответствует функциональным зонам генерального плана: производственная зона, коммунально-складская зона)

Зона ПК включает подзоны: с.Васильево-Петровское ПК/4, п.Васильево-Петровский ПК/5, х.Победа ПК/7, х.Еремеевка ПК/9, х.Песчаный ПК/10, х.Эльбuzд ПК/11, с.Новотроицкое ПК/12, п.Каяльский ПК/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4
Производственная деятельность (6.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.
Недропользование (6.1)	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

	проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории
Тяжелая промышленность (6.2)	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей
Легкая промышленность (6.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности
Пищевая промышленность (6.4)	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
Строительная промышленность (6.6)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
Энергетика (6.7)	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
Склады (6.9)	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Обеспечение обороны и безопасности (8.0)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов

	управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)
Транспорт (7.0)	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в том числе площадь) не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1м.</p> <p>Предельное количество этажей - не нормируется.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%</p> <p>Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 5 работников</p>
---

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
Коммунальное обслуживание (3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – не нормируется. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка (за искл. кода 12.0) – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.</p> <p>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.</p>
--

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Предпринимательство (4.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не
--

нормируются.
Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1м.
Предельное количество этажей - 1.
Предельная высота зданий, строений, сооружений - 6,0 м.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%
Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков: - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену; - 1 машино-место на 10 одновременных посетителей

## Статья 25. Зона инженерно-технического обеспечения (И)

(соответствует функциональным зонам генерального плана: зона инженерной инфраструктуры)

Зона инженерно-технического обеспечения, включает подзоны: х.Степнянский И/3, х.Победа И/7, х.Эльбүзд И/11, с.Новотроицкое И/12, п.Каяльский И/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Коммунальное обслуживание (3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
Энергетика (6.7)	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
Улично-дорожная сеть (12.01)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;

	размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – не нормируется.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.01) – 0%.</p>	

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:** не устанавливаются

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:** не устанавливаются.

### **Статья 26. Зона рекреационного назначения (Р-1);**

(соответствует функциональным зонам генерального плана: проектируемая зона рекреационного назначения)

Зона Р-1 включает подзоны: х.Зеленый Мыс Р-1/1, х.Степнянский Р-1/3, с.Васильево-Петровское Р-1/4, х.Победа Р-1/7,, х.Еремеевка Р-1/9, х.Песчаный Р-1/10, п.Каяльский Р-1/13

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0)	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в

(9.1)	частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными
Отдых (рекреация) (5.0)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5
Водные объекты (11.0)	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
Общее пользование водными объектами (11.1)	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)
Специальное пользование водными объектами (11.2)	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
Гидротехнические сооружения (11.3)	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются</p> <p>Предельное количество этажей – 1. Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%</p> <p>Озеленение ценными породами деревьев - не менее 50 %</p>	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку

	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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – не нормируется. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельных участков (территорий) общего пользования (12.01) – 0%.</p>	
<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> (код по классификатору)	<b>ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>
Культурное развитие (3.6)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3
Историко-культурная деятельность (9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.	

<p>Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1м.</p> <p>Предельное количество этажей - 1.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%</p> <p>Озеленение ценными породами деревьев - не менее 50 %</p> <p>Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;</li> <li>- 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения).</li> </ul>
---

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
Развлечения (4.8)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3
Спорт (5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7
Туристическое обслуживание (5.2.1)	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; нежилые здания, предназначенные для временного пребывания людей в целях удовлетворения их потребности в отдыхе; размещение детских лагерей
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	

<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – 1,0м.</p> <p>Предельное количество этажей – 1.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений – 6,0м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальный процент озеленения - не менее 50 %</p>
---

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Ра Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2

#### ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – 1.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений – 6,0м.</p> <p>Максимальный процент застройки объектами вспомогательных видов использования в границах земельного участка (за искл. кода 12.0) – 25%.</p> <p>Максимальный процент застройки земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.</p> <p>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</p>
--

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 1м.</p> <p>Предельное количество этажей - 1. Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%</p> <p>Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:                      - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;                      - 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения).</p>	

## **Статья 27. Зона парков, скверов (Р-2)**

(соответствует функциональным зонам генерального плана: Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса))

Зона Р-2 включает подзоны: х.Галагановка Р-2/2, п.Васильево-Петровский Р-2/5, х.Левобережный Р-2/6, х.Победа Р-2/7, х.Задонский Р-2/8, х.Еремеевка Р-2/9, х.Песчаный Р-2/10, х.Эльбuzд Р-2/11, с.Новотроицкое Р-2/12, п.Каяльский Р-2/13

### **1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Размещение парков культуры и отдыха

Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
---------------------------------	---

**ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются

Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются

Предельное количество этажей – 1.  
Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%

Озеленение ценными породами деревьев - не менее 50 %

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)

**ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.

Предельное количество этажей – не нормируется.  
Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  
Максимальный процент застройки земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) – 0%.

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются	
Минимальные отступы от границ земельных участков – 1,0м.	
Предельное количество этажей – 1.	
Предельная высота зданий, строений, сооружений – 6,0м.	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются	
Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.	
Предельное количество этажей – 1.	
Предельная высота зданий, строений, сооружений – 6,0м.	
Максимальный процент застройки объектами вспомогательных видов использования в границах земельного участка – 25%.	
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	

## Статья 28. Зона внешнего транспорта (Т)

(соответствует функциональной зоне генерального плана: зона транспортной инфраструктуры)

Зона Т включает подзоны: х.Степнянский Т/3, х.Васильево-Петровский Т/5, х.Победа Т/7, х.Задонский Т/8, х.Еремеевка Т/9, х.Песчаный Т/10, х.Эльбузд Т/11, с.Новотроицкое Т/12

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Транспорт (7.0)	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5
Железнодорожный транспорт (7.1)	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2
Железнодорожные пути (7.1.1)	Размещение железнодорожных путей
Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2)	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
Автомобильный транспорт (7.2)	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3
Размещение автомобильных дорог(7.2.1)	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства,

	размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6
Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
Водный транспорт (7.3)	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта
Воздушный транспорт (7.4)	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов
Трубопроводный транспорт (7.5)	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Коммунальное обслуживание (3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не	

нормируются
Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.
Предельное количество этажей – не нормируется.
Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

### **Статья 29. Зона ритуального назначения (С-1)**

(соответствует функциональной зоне генерального плана: зона кладбищ)

#### **1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Ритуальная деятельность (12.1)	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются	

<p>Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- от красной линии застройки – 6м;</li><li>- до стен жилых домов -300-500м;</li><li>- до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений – 300-500м.</li></ul> <p>В сельских поселениях расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м</p> <p>Предельное количество этажей не нормируется.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется</p>
---

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.**

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Служебные гаражи(4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
Благоустройство территории (12.02)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<p>Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – 1. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 6,0м.</p> <p>Максимальный процент застройки объектами вспомогательных видов использования в границах земельного участка – 25%.</p>	

## Статья 30. Зона размещения военных объектов и иного специального назначения (С-2)

(Соответствует функциональной зоне генерального плана: проектируемая и существующая зона режимных территорий)

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (код по классификатору)	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Обеспечение обороны и безопасности (8.0)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности
Обеспечение вооруженных сил (8.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
Служебные гаражи (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются.	
Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.	
Предельное количество этажей – не нормируется.	
Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.	

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

### **Статья 31. Зона сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) (СХ-1)**

(Дана справочно)

Является функциональной зоной генерального плана - зона сельскохозяйственных угодий, в состав территориальных зон настоящих Правил не включается согласно определению территориальной зоны, статья 1 ГрК РФ. Согласно статье 36 ГрК РФ пункт 6: Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

### **Статья 32. ВЗ – зона без установления регламента**

Зона выделяется для земельных участков и территорий, для которых к моменту разработки настоящих Правил, не были устранены факторы, препятствующие установлению

территориальных зон в соответствии с функциональным зонированием и действующим законодательством. Для установления территориальных зон в границах «ВЗ – зон без установления регламента» следует:

1. Привести участки в соответствие с градостроительной документацией, устранить пересечение границ населенных пунктов, установленных генеральными планами муниципальных образований, с границами муниципальных образований, границами земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учете, границами лесных участков и устранить наличие реестровых ошибок в местоположении земельных участков, а также устранить другие факторы, препятствующие установлению территориальной зоны.
2. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В данном случае обоснованием при внесении изменений в Правила в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявитель (физическое или юридическое лицо) для обоснования испрашиваемых изменений представляет в Комиссию предложение с приложением материалов по его обоснованию, в качестве материалов по обоснованию прилагаются правоустанавливающие и (или) правоподтверждающие документы, которые подтверждают факт устранения факторов препятствующих установлению территориальной зоны.

Данная статья носит временный характер, после установления территориальных зон на всей территории населенных пунктов, а также отдельных территориальных зон на территории поселения может быть упразднена.

### **Статья 33. Общие понятия о зонах с особыми условиями использования территорий и территориях объектов культурного наследия**

Перечень зон с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии с ЗК РФ Статья 105. «Виды зон с особыми условиями использования территорий».

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отображаются на отдельных картах. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется

законодательством Российской Федерации, Ростовской области и муниципальными правовыми актами.

Ограничения использования земельных участков, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, считаются установленными, измененными со дня внесения сведений, соответствующих изменений в сведения о таких зонах в Единый государственный реестр недвижимости.

До 01.01.2022 зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведения о таких зонах в Едином государственном реестре недвижимости, если такие зоны установлены до 04.08.2018 одним из следующих способов:

- решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии

  - с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;

- согласованием уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории

  - в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования, в случае, если порядок установления зоны был предусмотрен указанным законодательством;

- нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон с особыми условиями использования территорий в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления

  - об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории;

  - решением суда.

2. Лицо, заинтересованное во внесении изменений в карты зон с особыми условиями использования территорий, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, направляет в Комиссию заявление о внесении испрашиваемых изменений с приложением: материалов по обоснованию испрашиваемых изменений, документов, подтверждающих правомочность внесения таких изменений. Комиссия осуществляет действия по внесению испрашиваемых изменений в карты зонирования в порядке, аналогичном порядку внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

3. Режим санитарно-защитной зоны от границ земельного участка недействующего производства может быть снят путем внесения изменений в Правила после проведения по заявлению собственника земельного участка, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, процедуры изменения разрешенного использования этого участка на такое использование, которое исключит возобновление на нем производственной деятельности или размещение иных объектов, формирующих санитарно-защитную зону.

4. В целях изменения санитарно-защитной зоны в части уменьшения ее размеров и (или) прекращения действия отдельных ограничений использования земельных участков, расположенных в границах такой зоны, прекращения существования санитарно-защитной зоны при отсутствии соответствующего заявления правообладателя объекта физические лица, юридические лица, органы государственной власти или органы местного самоуправления, не являющиеся правообладателями объектов, вправе провести исследования и измерения атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух за контуром объекта (контуром ранее существовавшего объекта) и при наличии оснований для изменения или прекращения существования санитарно-защитной зоны представить в уполномоченный орган соответствующее заявление.

5. Соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной или иной деятельности. Отклонение от установленных в границах зон охраны объектов культурного наследия режимов использования земель и градостроительных регламентов не допускается.

6. Изменение зон охраны объекта культурного наследия, в том числе их границ, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, осуществляется путем разработки нового проекта зон охраны объекта культурного наследия в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Водоохранная зона водных объектов и прибрежная защитная полоса водных объектов – ограничения устанавливаются в соответствии с "Водным кодексом Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 24.04.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.06.2020);

Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов – ограничения устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов; СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса – ограничения устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

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), СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Санитарно-защитная зона железной дороги. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами: СП 42.133302011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»

### **ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЗАДОНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»**

**Статья 34. Карта градостроительного зонирования Задонского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение 1)**

**Статья 35. Карта градостроительного зонирования с.Васильево-Петровское, х.Зеленый Мыс, х.Степнянский, х.Галагановка, п.Васильево-Петровский Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 2)**

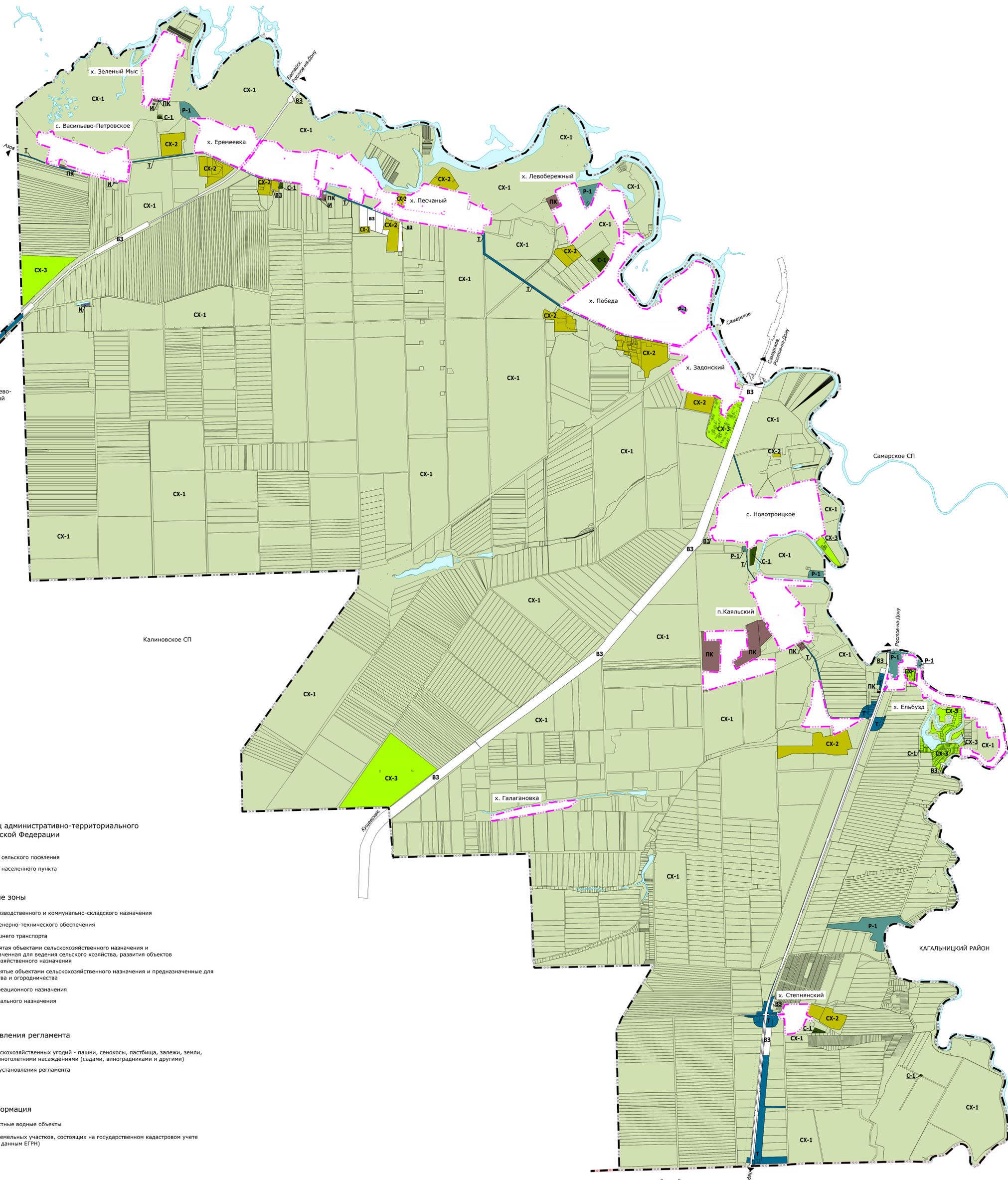
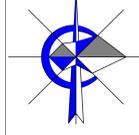
**Статья 36. Карта градостроительного зонирования х.Эльбузд, с.Новотроицкое, п.Каяльский Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 3)**

**Статья 37. Карта градостроительного зонирования х.Еремеевка, х.Песчаный Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 4)**

**Статья 38. Карта градостроительного зонирования х.Левобережный, х.Победа, х.Задонский Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 5)**

**Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территории Задонского сельского поселения. Масштаб 1: 25000 (Приложение 6)**

# Карта градостроительного зонирования Задонского сельского поселения М 1:25000.



### Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации

- Граница сельского поселения
- Граница населенного пункта

### Территориальные зоны

- Зона производственного и коммунально-складского назначения
- Зона инженерно-технического обеспечения
- Зона внешнего транспорта
- Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения
- Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для садоводства и огородничества
- Зона рекреационного назначения
- Зона ритуального назначения

### Зоны без установления регламента

- Зона сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)
- Зона без установления регламента

### Справочная информация

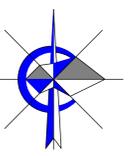
- Поверхностные водные объекты
- Границы земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учете (Согласно данным ЕГРН)

Примечание. Градостроительное зонирование населенных пунктов приведено на листах ПЗЗ 2-1, 2-2, 2-3, 2-4.

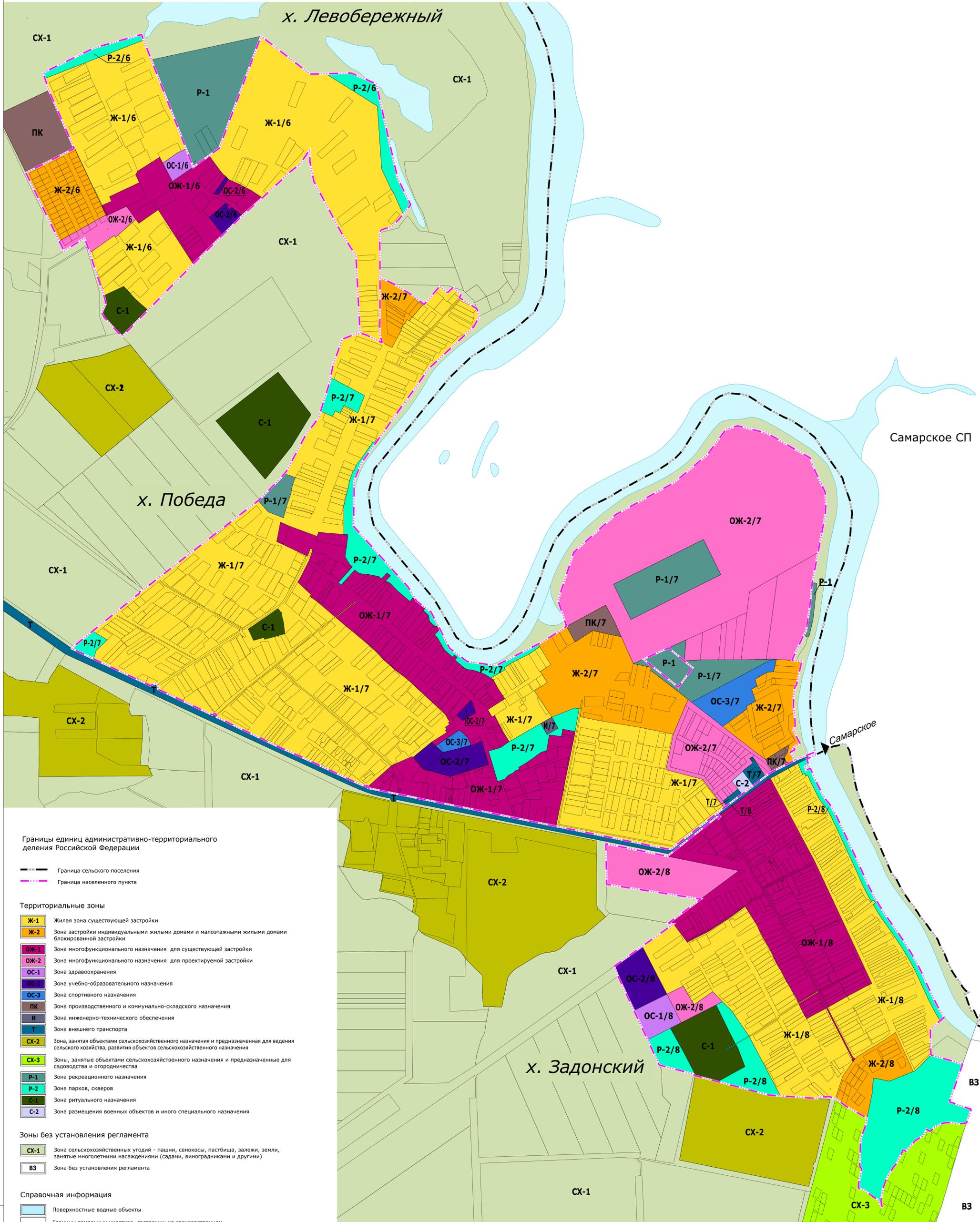
№907					
Проект внесения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки сельских поселений Азовского района Ростовской области					
Имя	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. ОГА	Воробьева				
ГИП	Фрикс				
ГЛАВЦЕП	Савинкова				
Разраб	Карабедова				
Правила землепользования и застройки			Страница	Лист	Листов
ПЗЗ			1	1	
Карта градостроительного зонирования Задонского сельского поселения М 1:25000.			ООО "Связанинтерпол" г. Ростов-на-Дону		

Имя, № докум., Лист, № док., Подп., Дата





Карта градостроительного зонирования х. Левобережный, х. Победа, х. Задонский Задонского сельского поселения М 1:5000.



Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации

- Граница сельского поселения
- Граница населенного пункта

Территориальные зоны

- Ж-1** Жилая зона существующей застройки
- Ж-2** Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки
- ОЖ-1** Зона многофункционального назначения для существующей застройки
- ОЖ-2** Зона многофункционального назначения для проектируемой застройки
- ОС-1** Зона здравоохранения
- ОС-2** Зона учебно-образовательного назначения
- ОС-3** Зона спортивного назначения
- ПК** Зона производственного и коммунально-складского назначения
- И** Зона инженерно-технического обеспечения
- Т** Зона внешнего транспорта
- СХ-2** Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения
- СХ-3** Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для садоводства и огородничества
- Р-1** Зона рекреационного назначения
- Р-2** Зона парков, скверов
- С-1** Зона ритуального назначения
- С-2** Зона размещения военных объектов и иного специального назначения

Зоны без установления регламента

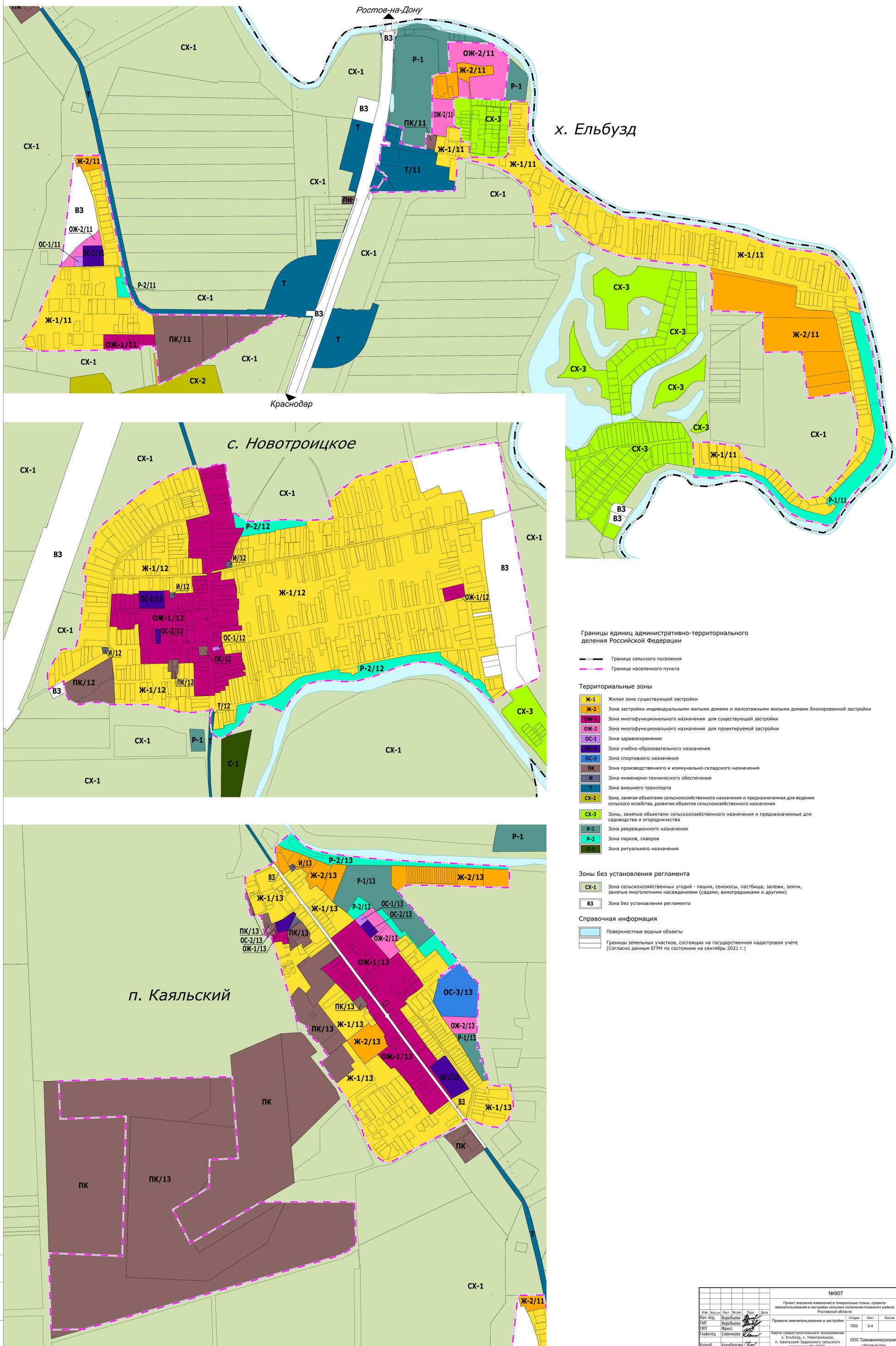
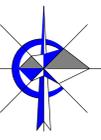
- СХ-1** Зона сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)
- ВЗ** Зона без установления регламента

Справочная информация

- Поверхностные водные объекты
- Границы земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учете (Согласно данным ЕГРН по состоянию на сентябрь 2021 г.)

№907					
Проект внесения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки сельских поселений Азовского района Ростовской области					
Имя	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. ОГА			Воробьева		
ГАП			Воробьева		
ТИП			Фрикс		
Главспец			Савинова		
Разраб			Карабедова		
Правила землепользования и застройки			Стария	Лист	Листов
Карта градостроительного зонирования х. Левобережный, х. Победа, х. Задонский Задонского сельского поселения М 1:5000			ПЗЗ	2-2	
			ООО "Севкавказгазпролор" г. Ростов-на-Дону		





Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации

- Граница сельского поселения
- Граница населенного пункта

Территориальные зоны

- Ж-1** Жилая зона существующей застройки
- Ж-2** Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки
- ОЖ-1** Зона многофункционального назначения для существующей застройки
- ОЖ-2** Зона многофункционального назначения для проектируемой застройки
- ОС-1** Зона здравоохранения
- ОС-2** Зона учебно-образовательного назначения
- ОС-3** Зона спортивного назначения
- ПК** Зона производственного и коммунально-складского назначения
- И** Зона инженерно-технического обеспечения
- Т** Зона внешнего транспорта
- СХ-2** Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения
- СХ-3** Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для садоводства и огородничества
- Р-1** Зона рекреационного назначения
- Р-2** Зона парков, скверов
- С-1** Зона ритуального назначения

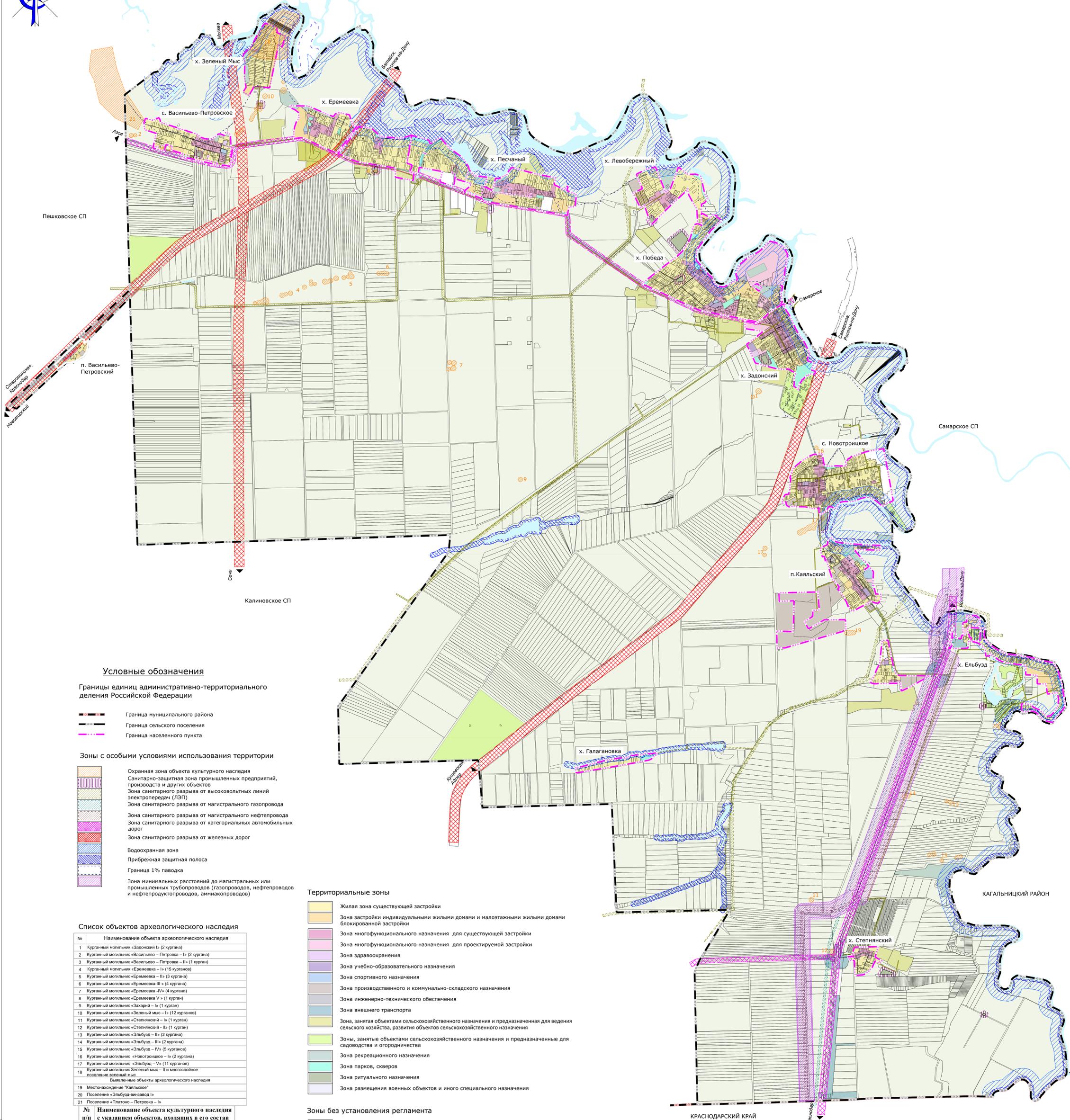
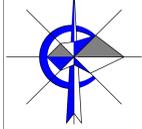
Зоны без установления регламента

- СХ-1** Зона сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и другими)
- ВЗ** Зона без установления регламента

Справочная информация

- Поверхностные водные объекты
- Границы земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учете (Согласно данным ЕГРН по состоянию на сентябрь 2021 г.)

№907									
Проект внесения изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки сельского поселения Задонского района Ростовской области									
Имя	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Имя	ОТД	Воробьева	Фирсс	Савинова	Каралева				
Имя	Фирсс								
Имя	Савинова								
Имя	Каралева								
Правила землепользования и застройки						Страница	Лист	Листов	
Карта градостроительного зонирования х. Ельбезд, с. Новотроицкое, п. Каяльский Задонского сельского поселения М 1:5000.						ПЗЗ	2-4		
Разработчик: ООО "Севанинградпром"									



**Условные обозначения**

Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации

- Граница муниципального района
- Граница сельского поселения
- Граница населенного пункта

Зоны с особыми условиями использования территории

- Охранная зона объекта культурного наследия
- Санитарно-защитная зона промышленных предприятий, производств и других объектов
- Зона санитарного разрыва от высоковольтных линий электропередач (ЛЭП)
- Зона санитарного разрыва от магистрального газопровода
- Зона санитарного разрыва от магистрального нефтепровода
- Зона санитарного разрыва от категориальных автомобильных дорог
- Зона санитарного разрыва от железных дорог
- Водоохранная зона
- Прибрежная защитная полоса
- Граница 1% паводка
- Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)

**Список объектов археологического наследия**

№	Наименование объекта археологического наследия
1	Курганный могильник «Задонский I» (2 кургана)
2	Курганный могильник «Васильево – Петровка – I» (2 кургана)
3	Курганный могильник «Васильево – Петровка – II» (1 курган)
4	Курганный могильник «Еремеевка – I» (15 курганов)
5	Курганный могильник «Еремеевка – II» (3 кургана)
6	Курганный могильник «Еремеевка-III» (4 кургана)
7	Курганный могильник «Еремеевка – IV» (4 кургана)
8	Курганный могильник «Еремеевка V» (1 курган)
9	Курганный могильник «Захарий – I» (1 курган)
10	Курганный могильник «Зеленый мыс – I» (12 курганов)
11	Курганный могильник «Степнянский – I» (1 курган)
12	Курганный могильник «Степнянский – II» (1 курган)
13	Курганный могильник «Эльбузд – I» (2 кургана)
14	Курганный могильник «Эльбузд – II» (2 кургана)
15	Курганный могильник «Эльбузд – IV» (5 курганов)
16	Курганный могильник «Новотроицкое – I» (2 кургана)
17	Курганный могильник «Эльбузд – V» (11 курганов)
18	Курганный могильник «Зеленый мыс – II» и многомогильное погребение «Зеленый мыс»
Выявленные объекты археологического наследия	
19	Местонахождение «Каляское»
20	Поселение «Эльбузд-винавазд I»
21	Поселение «Платоно – Петровка – I»

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия с указанием объектов, входящих в его состав (ПО РЕЕСТРУ)
1	Памятник ветерана труда трактору ДТ-75

**Территориальные зоны**

- Жилая зона существующей застройки
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки
- Зона многофункционального назначения для существующей застройки
- Зона многофункционального назначения для проектируемой застройки
- Зона здравоохранения
- Зона учебно-образовательного назначения
- Зона спортивного назначения
- Зона производственного и коммунально-складского назначения
- Зона инженерно-технического обеспечения
- Зона внешнего транспорта
- Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения
- Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для садоводства и огородничества
- Зона рекреационного назначения
- Зона парков, скверов
- Зона ритуального назначения
- Зона размещения военных объектов и иного специального назначения

**Зоны без установления регламента**

- Зона сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и другими)
- Зона без установления регламента

**Справочная информация**

- Поверхностные водные объекты
- Границы земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учете (Согласно данным ЕГРН)

Примечание. Территориальные зоны приведены на картах градостроительного зонирования на листах ПЗЗ 1, ПЗЗ 2-1, 2-2, 2-3, 2-4.

№907					
Проект внесения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки сельских поселений Азовского района Ростовской области					
Имя	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. ОГА	Воробьева				
ГАП	Воробьева				
ГИП	Фрикс				
Главстеп.	Савинова				
Разраб.	Карабедова				

Страница	Лист	Листов
ПЗЗ	3	

Карта зон с особыми условиями использования территории Задонского сельского поселения М 1:25000

ООО "Севастопольстрой" Ростов-на-Дону

Всего листов: 3