****

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Муниципальный контракт № 601/16

от 01 апреля 2016г.

Арх. № 301/2-16-ПЗЗ(к)

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**УГЛЕГОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ТАЦИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

301/2-16-ПЗЗ(к)-ПЗ

****

Ростов-на-Дону

2016 год

****ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Муниципальный контракт № 601/16

от 01 апреля 2016г.

Арх. № 301/2-16-ПЗЗ(к)

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**УГЛЕГОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ТАЦИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

301/2-16-ПЗЗ(к)-ПЗ

Директор Т.Г.Морозова

Главный архитектор проекта И.А.Ладыгина

Ростов-на-Дону

2016 год

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разделы проекта | Должность | Исполнители |
| Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области | Главный архитектор проектаГлавный специалистВедущий архитектор | И.А.ЛадыгинаО.Н.ИщенкоА.А.Буркун |

**Состав проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначениедокумента | Наименованиедокумента | Вид выдачизаказчику |
| 301/2-16-ПЗЗ(к)-ПЗ | Пояснительная записка «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области» | сшив8 стр. |
|  Графические материалы |
| 301/2-16-ПЗЗ(к)-1 | Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории. М1:5000 | чертеж1 лист |
| 301/2-16-ПЗЗ(к)-2 | Карта градостроительного зонирования территории.М 1:5000 | чертеж1 лист |

**СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер раздела  | Наименованиераздела | Стр. |
| 1 | Общие положения | 4 |
| 2 | Перечень изменений, внесенных в "Правила землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области" | 5 |

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проектная документация «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области» разработана в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством на основании:

- Протокол № 1 заседания комиссии по землепользованию и застройке о подготовке проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области от 02.06.2016г.;

- Заключение комиссии по землепользованию и застройке о подготовке проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области от 02.06.2016г;

* + Муниципальный контракт № 601/16 от 01 апреля 2016г. на разработку проектной документации;

в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ №109-ФЗ от 29.12.2004 г;

- Земельным кодексом РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 г.;

- Воздушным кодексом РФ № 60-ФЗ от 19.03.1997г.

- Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области от 25.12.2013 №1;

- Областным законом Ростовской области от 26.12.2007г. №853-ЗС « О градостроительной деятельности в Ростовской области»

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

и другими нормативными правовыми актами государственной власти и Ростовской области

- требованиями технических регламентов.

Проект «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области» разработан на основе материалов проекта «Правил землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области» формата \*.dwg, выполненного ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» по муниципальному контракту № 157 от 04 апреля 2011г.

**2. ПЕРЕЧЕНЬ ИЗМЕНЕНИЙ , ВНЕСЕННЫХ В**

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**УГЛЕГОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ТАЦИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

В материалы проекта «Правила землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области» в рамках данного контракта внесены следующие изменения:

**1. На схемах «Правил землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области» внесены изменения:**

«Проектом планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:38:0050113:1002 площадью 10,2 га в пос.Углегорский Тацинского района Ростовской области» (выполненным ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» по договору № 569 от 05 ноября 2015г.) данный земельный участок (собственники Геращенко (Куликова) Н.П. и Бабкина О.В, дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 16.12.2014г.) разделен на 12 земельных участков для размещения и поэтапного ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства различного назначения.

В соответствии с разрешенным использованием вновь образованных земельных участков в графических материалах «Генерального плана Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области»на территории в юго-восточной части пос.Углегорский, ограниченной с северо-востока - ул.Гагарина, с северо-запада - линиями электропередач высокого напряжения (35 кВ) и с юга - автодорогой федерального значения М-21, установлена функциональная зона "Общественно-деловые зоны".

В соответствии с изменениями в генеральном плане в графических материалах «Правил землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области» на территории в юго-восточной части пос.Углегорский, ограниченной с северо-востока - ул.Гагарина, с северо-запада - линиями электропередач высокого напряжения (35 кВ) и с юга - автодорогой федерального значения М-21, установлена территориальная зона **ОД** «Зона общественно-делового назначения» (выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства преимущественно делового, административного и общественного назначения), вместо ранее установленной территориальной зоны **СХ-3** "Зона сельскохозяйственного использования" (выделена для обеспечения правовых условий перспективного развития жилых, общественно-деловых, рекреационных, зон парков и скверов, зон производственного назначения объектов V-III класса опасности, зон инженерной и транспортной инфраструктуры, зон специального назначения и зеленых насаждений специального назначения).

***Изменение 1*** *внесено на листах ПЗЗ(к ) - 1, 2.*

**2. В текстовые материалы «Правил землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области» внесены изменения:**

В соответствии с внесенными изменениями в графической части Правил землепользования и застройки откорректированы текст и таблицы в Пояснительной записке к Правилам землепользования и застройки Углегорского сельского поселения Тацинского района Ростовской области:

### Пояснительная записка

Часть I I

Градостроительные регламенты

# Статья 19. Зона общественно-делового назначения (ОД)

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

стр. 36

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Состав вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства | Особые условия реализации регламента |
| Объекты бытового обслуживания, в том числе:Мастерские мелкого ремонта;Ателье;Бани;Прачечные и химчистки;Похоронные бюро;Ветеринарные клиники и ветеринарные пункты и т.п. | Минимальная площадь земельного участка объектов бытового обслуживания, кв.м. на 1 работающего – 0,01га | Объекты капитального строительства могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований. |
| Объекты социального обслуживания, в том числе:Служба занятости населения;Дома престарелых;Дома ребенка;Детские дома;Службы психологической и юридической помощи;Социальные и пенсионные службы;Отделения почты и телеграфа;Объекты некоммерческих организаций, политических партий, профессиональных и отраслевых союзов и т.п. |  | Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований. |
| Объекты здравоохранения, в том числе:Поликлиники;Аптеки;Фельдшерские пункты;Больницы и пункты здравоохранения;Родильные дома;Диагностические центры и т.п. | Минимальные размеры земельного участка: - аптеки – 500 кв.м.; - поликлиники – 1500 кв.м.; | Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований. |
| Объекты образования и просвещения, в том числе;Детские ясли;Детские сады и иные учреждения дошкольного образования;Школы;Профессиональные технические училища, колледжи и иные учреждения начального, среднего общего и среднего специального образования;Художественные, музыкальные школы и училища и иные учреждения специального образования и т.п. | Минимальная площадь земельного участка образовательных объектов принимается из расчета:- при вместимости яслей-садов, (кв.м.), на 1 место: до 100 мест – 40, св. 100 – 35;- при вместимости общеобразовательной школы, учащихся: св. 40 до 400 - 50 (кв. м.) на 1 учащегося, св. 400 – 60;Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 25 м.Размеры земельных участков межшкольных учебно-производственных комбинатов принимать не менее 2 га, при устройстве автополигона или трактородрома – 3 га  | Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований. |
| Объекты культуры, в том числе:Музеи;Выставочные залы;Дома культуры;Библиотеки;Кинотеатры и кинозалы;Цирки;Площадки для празднеств и гуляний и т.п. |  |  |
| Объекты религиозного назначения, в том числе:Церкви;Храмы;Часовни;Молельные дома и т.п. |  |  |
| Административные здания и помещения органов государственной власти и органов местного управления |  |  |
| Объекты предпринимательской деятельности, в том числе:Торговые центры;Рынки (ярмарки);Магазины;Для размещения организаций, оказывающих гражданам банковские, страховые, кредитные услуги;Объекты общественного питания;Объекты гостиничного обслуживания;Объекты развлекательных услуг (дискотек, танцевальных площадок, ночных клубов, аттракционов) | Минимальная площадь земельного участка торговых объектов принимается из расчета:- предприятия торговли, кв.м. торговой площади: до 250 - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; - св. 250 до 650 - 0,08–0,06 га; - 650 - 1500 - 0,06–0,04га;- рынки: не менее 7 кв.м. на 1 кв.м. торговой площадиМинимальные размеры земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв.м. на 100 мест: - до 50 мест – 2000 кв.м.; - от 51 до 150 мест – 1500 кв.м.Минимальные размеры земельного участка гостиниц при вместимости: - до 100 мест – 55 кв.м. на 1 место | Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований. |
| Объекты спорта, в том числе:Спортивные школы;Спортивные клубы;Спортивные залы;Бассейны;Площадки для занятий спортом и физкультурой |  |  |
| Жилые дома | Минимальная площадь земельного участка, на котором разрешается строительство индивидуального жилого дома – 600 кв.м.Этажность – не более 3 этажейВысота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м.До границы соседнего участка расстояния должны быть не менее:-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 метра (при условии соблюдения противопожарных разрывов).Индивидуальный, блокированный и секционный**\*** жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м.  | Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований. |

\* изменения внесены в соответствии с данным проектом, решениями «Проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:38:0050113:1002 площадью 10,2 га в пос.Углегорский Тацинского района Ростовской области» (выполненного ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» по договору № 569 от 05 ноября 2015г.и утвержденного Постановлением №41 МО"Углегорское сельское поселение"от 30.03.2016г.) и Генеральным планом Углегорского сельского поселения утвержденного Решением собрания депутатов №128 МО"Углегорское сельское поселение"от 25.05.2016г.).

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

Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования:

- строительство, содержание и использование зданий, сооружений в целях извлечения прибыли на основании производственной и иной деятельности, разрешенной в данной территориальной зоне, при условии получения специальных согласований.

В границах населенного пункта разрешается размещать объекты капитального строительства IV - V класса опасности (СЗЗ 50-100 м)\*.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Состав вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства | Особые условия реализации регламента |
| Автозаправочные станции (бензиновые, газовые и др.);Автомобильные мойки, прачечные автомобильных принадлежностей;Мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей. | Минимальная площадь земельного участка АЗС, га: на 2 топливораздаточной колонки – 1,0, на 5 – 0,2Минимальная площадь земельного участка станции технического обслуживания автомобилей, га: на 1 пост – 0,1  | Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований. |
| Промышленные микропредприятия и производства малого бизнеса III,IV,V классов опасности | Минимальная площадь земельного участка определяется с учетом размера СЗЗ | Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований. |
| \* Для размещения объектов автодорожного сервиса.Для объектов, предназначенных для осуществления автодорожной деятельности. Для коммерческих стоянок автомобильного транспорта |  |  |

\* изменения внесены в соответствии с данным проектом, решениями «Проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:38:0050113:1002 площадью 10,2 га в пос.Углегорский Тацинского района Ростовской области» (выполненного ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» по договору № 569 от 05 ноября 2015г.и утвержденного Постановлением №41 МО"Углегорское сельское поселение"от 30.03.2016г.) и внесенными изменениями в Генеральный план Углегорского сельского поселения, утвержденными Решением собрания депутатов №128 МО"Углегорское сельское поселение"от 25.05.2016г.).

**

**