

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
ЦИМЛЯНСКИЙ РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ЦИМЛЯНСКОЕ ГОРОДСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ»

АДМИНИСТРАЦИЯ
ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ

347320, г. Цимлянск, ул. Ленина, 24
Тел./факс (86391) 5-10-30
E-mail: gp41424@donpac.ru
<http://www.tsimlyansk-gorod.ru>
ОКПО 24196367, ОГРН 1056137009785,
ИНН 6137008480, КПП 613701001

Руководителю
ТУ Росимущества в
Ростовской области

В.В. Федоренко

от 01.02.19 № 208

ВЫПИСКА
от 31.01.2019 № 5

**из Правил землепользования и застройки муниципального
образования «Цимлянское городское поселение»,**

утвержденных решением Собрания депутатов Цимлянского городского поселения от 20.12.2012 № 22 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Цимлянское городское поселение» на земельный участок:

с кадастровым номером 61:41:0010728:1, почтовый адрес (ориентир): Ростовская обл., Цимлянский р-н, г. Цимлянск, ул. Азина, 21

находящиеся в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-1/33).

**Статья 14. Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми
домами (Ж-1)**

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

№№	Вид разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.	1. Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры. 2. Не допускается размещение вспомогательных строений со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей. 3. Допускается блокировка вспомогательных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей. 4. Предельные минимальные размеры земельных участков - 300 кв.м. 5. Предельные максимальные размеры земельных участков - 1300 кв.м. 6. Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно в соответствии со статьями 8.2-8.4 Областного закона Ростовской области от 22.07.2003 N 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» предельные минимальные размеры: - 200 кв.м. 7. Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно в соответствии со статьями 8.2-8.4 Областного

			закона Ростовской области от 22.07.2003 N 19-3С «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» предельные максимальные размеры: - 1500 кв.м. 8. Минимальные отступы от границ соседних земельных участков в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома - 1,5 м. 9. Минимальные отступы от границ соседних земельных участков в целях определения мест допустимого размещения строений вспомогательного использования - 1 м. 10. Минимальные отступы от границ земельных участков со стороны красных линий улиц в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома - 3 м. 11. Предельное количество этажей индивидуального жилого дома – 3. 12. Предельное количество этажей строений вспомогательного использования - 2. 13. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.
2.	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, 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 блоком или соседними блоками, 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 отдыха	1. Не допускается размещение вспомогательных строений со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей. 2. Допускается блокировка вспомогательных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей. 3. Предельные минимальные размеры земельных участков - 300 кв.м. 4. Предельные максимальные размеры земельных участков - 1300 кв.м. 5. Минимальные отступы от границ соседних земельных участков в целях определения мест допустимого размещения жилого блокированного дома - 1,5 м. 6. Минимальные отступы от границ соседних земельных участков в целях определения мест допустимого размещения строений вспомогательного использования - 1 м. 7. Минимальные отступы от границ земельных участков со стороны красных линий улиц в целях определения мест допустимого размещения жилого блокированного дома - 3 м. 8. Предельное количество этажей жилого блокированного дома – 3; 9. Предельное количество этажей строений вспомогательного использования - 2; 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
3.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских	1. Предельные минимальные размеры земельных участков - не нормируются. 2. Предельные максимальные размеры земельных участков - не нормируются. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 4. Предельное количество этажей малоэтажного многоквартирного жилого дома – 4; 5. Максимальный процент застройки – 50 %.

		площадок, площадок 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.	
4.	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется.
5.	Объекты инженерно-технического обеспечения	Объекты инженерно-технического обеспечения.	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется.
6.	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.	1. Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь устанавливается в соответствии со статьей 10 настоящих Правил. 2. Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь устанавливается в соответствии со статьей 10 настоящих Правил. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 1. 5. Максимальный процент застройки – не нормируется. 6. Предельная высота гаража: – до верха плоской кровли - 3.2 м, – до конька скатной кровли - 4.5 м. 7. Строительство гаража на земельном участке для целей связанных с осуществлением предпринимательской деятельности запрещено.

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

1.	Объекты торгового назначения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров.	1. Площадь помещений магазина, встроенных в объекты основного вида разрешенного использования не более 100 кв.м. 2. Запрещается размещение отдельно стоящих магазинов на земельных участках с основными видами разрешенного использования. 3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 6. Максимальный процент застройки – не нормируется.
2.	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.	1. Площадь помещений социального обслуживания, встроенных в объекты основного вида разрешенного использования не более 100 кв.м. 2. Запрещается размещение отдельно стоящих объектов социального обслуживания на земельных участках с основными видами разрешенного использования. 3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 6. Максимальный процент застройки – не нормируется.
3.	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).	1. Площадь помещений бытового обслуживания, встроенных в объекты основного вида разрешенного использования не более 100 кв.м. 2. Запрещается размещение отдельно стоящих объектов бытового обслуживания на земельных участках с основными видами разрешенного использования. 3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за

			пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 6. Максимальный процент застройки – не нормируется.
4.	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи.	1. Площадь помещений здравоохранения, встроенных в объекты основного вида разрешенного использования не более 100 кв.м. 2. Запрещается размещение отдельно стоящих объектов здравоохранения на земельных участках с основными видами разрешенного использования. 3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 6. Максимальный процент застройки – не нормируется.
5.	Коммунальное обслуживание	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 электропередач, 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)	1. Предельные минимальные размеры земельных участков - не нормируются. 2. Предельные максимальные размеры земельных участков - не нормируются. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 4. Предельное количество этажей – 1. 5. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 5 м. 6. Минимальные отступы от границ соседних земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 1 м. 7. Максимальный процент застройки – 50 %.

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

1.	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе,	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых
----	----------------------	--	--

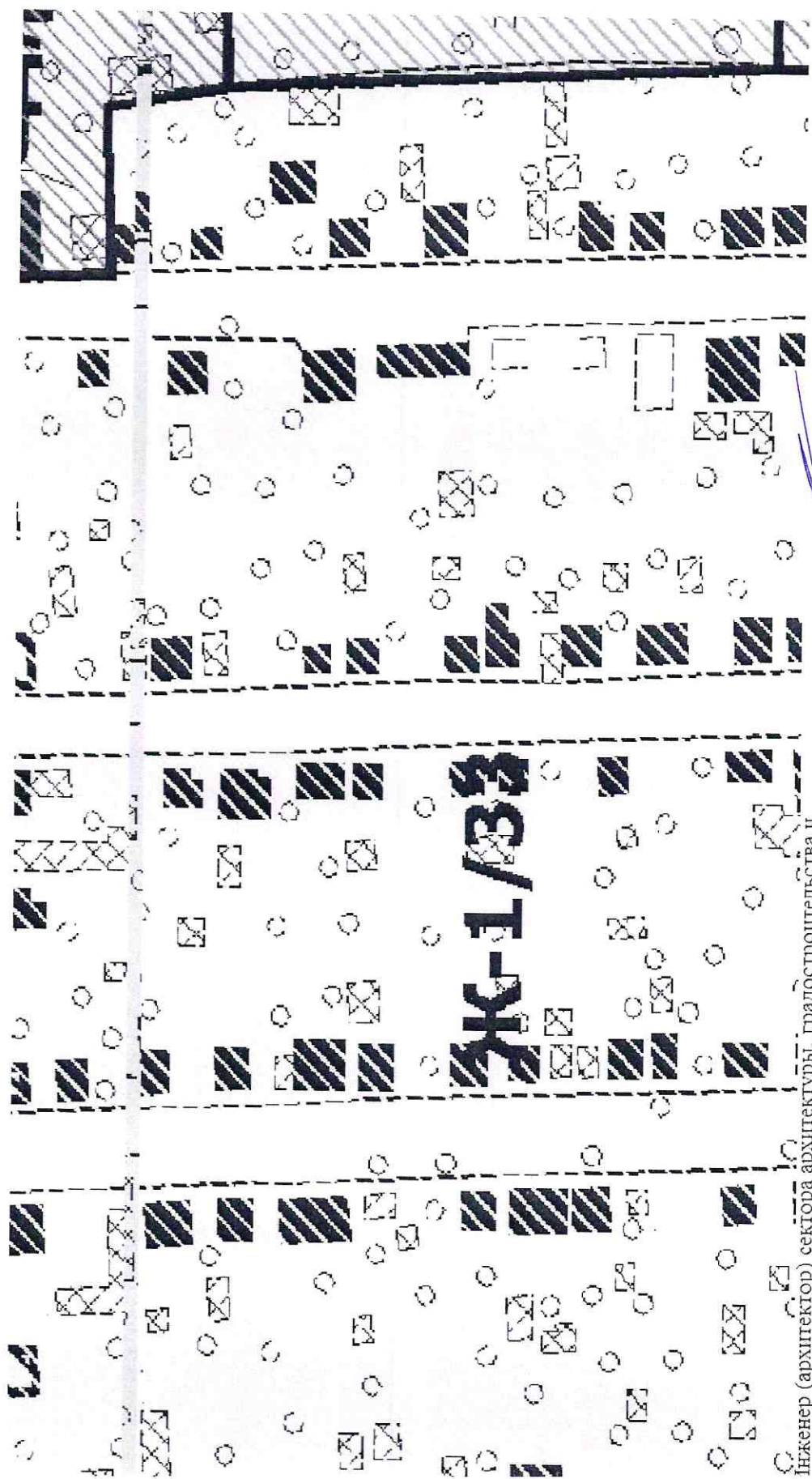
		столовые, закусочные, бары)	запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Максимальный процент застройки – 50 %.
2.	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Максимальный процент застройки – 50 %.
3.	Деловое управление	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).	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Максимальный процент застройки – 50 %.
4.	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров,	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м.

		филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.	4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Максимальный процент застройки – 50 %.
5.	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Максимальный процент застройки – 50 %.
6.	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м. 3. Предельное количество этажей - не нормируется. 4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70 %.
7.	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат).	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Максимальный процент застройки – 50 %.

		размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.	
8.	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м. 5. Максимальный процент застройки – 50 %.
9.	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – 8. 5. Минимальное количество этажей – 5. 6. Максимальный процент застройки – 50 %.

Глава Администрации
Цимлянского городского поселения

Н.Г. Ершов



Инженер (архитектор) сектора архитектуры, градостроительства и
муниципального хозяйства Администрации Цимлянского городского поселения

А.Г. Кочнев