



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17.08.2026 № 653

г. Ростов-на-Дону

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области

В соответствии со статьями 8², 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом «а» пункта 2 части 1 статьи 2 Областного закона от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области», постановлениями Правительства Ростовской области от 17.02.2025 № 104 «Об уполномоченных органах», от 25.04.2025 № 302 «О взаимодействии органов государственной власти Ростовской области и органов местного самоуправления муниципальных образований в Ростовской области по вопросам исполнения Областного закона от 28.12.2024 № 251-ЗС», от 29.04.2025 № 330 «О Комиссии по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области», распоряжением Правительства Ростовской области от 03.04.2026 № 173 «О подготовке проектов о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Аксайского района Ростовской области», принимая во внимание решение собрания депутатов Грушевского сельского поселения от 19.10.2009 № 52 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области», с учетом протокола публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области от 10.06.2026, заключения о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области от 10.06.2026, решения Комиссии по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области (протокол заседания Комиссии от 26.06.2026 № 29) Правительство Ростовской области **постановляет:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области изменения согласно приложению.

2. Министерству строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области обеспечить в установленном порядке размещение Правил землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области с учетом изменений, внесенных настоящим постановлением, в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Куц С.В.

Губернатор
Ростовской области



Ю.Б. Слюсарь

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 17.08.2026 № 653

ИЗМЕНЕНИЯ,
вносимые в Правила землепользования
и застройки Грушевского сельского поселения
Аксайского района Ростовской области

1. В разделе 1:

1.1. Главу 1 изложить в редакции:

«Глава 1. Положение
о регулировании землепользования и застройки
на территории Грушевского сельского поселения

Статья 1. Основания и цели введения
настоящих Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района распространяют свое действие на территорию муниципального образования «Грушевское сельское поселение» Аксайского района (далее – Грушевское сельское поселение) и разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ростовской области, в соответствии с положениями Генерального плана Грушевского сельского поселения (далее – Генеральный план поселения), а также с учетом положений иных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Грушевского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Грушевского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий Грушевского сельского поселения;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила обязательны к исполнению всеми субъектами градостроительных отношений на территории Грушевского сельского поселения.

4. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории Грушевского сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании, – делении всей территории Грушевского сельского поселения на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов.

5. Основным инструментом реализации градостроительной политики в сфере жилищного строительства на территории Грушевского сельского поселения является механизм комплексного развития территории.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки

1. В настоящих Правилах используются понятия, значения которых установлены в Градостроительном кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации, федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации.

2. Кроме того, в настоящих Правилах используются следующие понятия:
высота здания, строения, сооружения – вертикальный размер, измеряемый от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол);

площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твердых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведенные места утилизации, должен быть обеспечен твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленением высотой не ниже верха установленных на данной площадке емкостей для сбора твердых отходов;

процент застройки участка – процентное соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, и общей площади земельного участка;

этажность здания – число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Статья 3. Открытость и доступность
информации о землепользовании и застройке.
Участие граждан в принятии решений по вопросам
землепользования и застройки

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2. Правительство Ростовской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем официального опубликования решения об утверждении настоящих Правил в установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Ростовской области порядке.

3. Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее – министерство строительства РО) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

размещения настоящих Правил на официальном сайте министерства строительства РО в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет»);

обеспечения размещения настоящих Правил на официальном сайте федеральной государственной информационной системы территориального планирования в порядке, установленном законодательством;

обеспечения предоставления информации, характеризующей условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам, в том числе с использованием сведений, содержащихся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

4. Администрация Аксайского района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем размещения настоящих Правил на официальном сайте Администрации Аксайского района в сети «Интернет».

5. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Аксайского района и Грушевского сельского поселения.

Статья 4. Соотношение настоящих Правил
землепользования и застройки с Генеральным
планом поселения и документацией по планировке территории

1. Настоящие Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана поселения и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план поселения соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана поселения, настоящих Правил, Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ростовской области и не должна им противоречить.

Статья 5. Полномочия
Правительства Ростовской области,
исполнительных органов Ростовской области
и коллегиальных органов в области регулирования
отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям Правительства Ростовской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта настоящих Правил, принятие решений о подготовке проектов о внесении изменений в настоящие Правила, а также утверждение настоящих Правил, утверждение изменений в настоящие Правила, за исключением полномочий по организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) принятие решений о комплексном развитии территорий в случаях, указанных в пункте 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проведение торгов (конкурса или аукциона) в целях заключения договора о комплексном развитии территории, заключение договора о комплексном развитии территории;

3) иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Ростовской области.

2. Комиссия по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области (далее – Комиссия) является совещательным коллегиальным органом, созданным в целях обеспечения единообразия подходов по реализации политики в сфере градостроительной деятельности, координации деятельности исполнительных органов Ростовской области, а также обеспечения взаимодействия исполнительных органов Ростовской области с органами местного самоуправления при реализации полномочий органов местного самоуправления городских округов «Город Батайск», «Город Ростов-на-Дону», муниципальных районов «Аксацкий район», «Мясниковский район», городского и сельских поселений в их составе в области территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, перераспределенных Областным законом от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области».

2.1. Положение о Комиссии (задачи, права и регламент работы Комиссии), состав Комиссии устанавливаются Правительством Ростовской области.

2.2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относится рассмотрение вопросов о подготовке настоящих Правил, внесении в них изменений, а также иные полномочия в соответствии с законодательством Ростовской области.

3. Министерство строительства РО и министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области осуществляют полномочия в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с правовыми актами Правительства Ростовской области.

4. Комиссия по вопросам градостроительного зонирования является постоянно действующим коллегиальным органом при министерстве строительства РО.

4.1. Порядок деятельности комиссии по вопросам градостроительного зонирования определяется нормативным правовым актом министерства строительства РО.

4.2. К полномочиям комиссии по вопросам градостроительного зонирования в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения (кроме разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов);

2) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения (кроме разрешения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов);

3) иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Ростовской области.

Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Аксайского района, Грушевского сельского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям органов местного самоуправления Аксайского района, Грушевского сельского поселения в соответствии с муниципальными правовыми актами относятся:

организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;

управление и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в случаях, не относящихся к полномочиям министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области;

принятие решений о подготовке документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов, а также обеспечение подготовки и утверждение такой документации;

утверждение проектов межевания территории, решения о подготовке которых в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков приняты до 1 января 2025 г.;

принятия решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов;

принятия решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов;

иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Ростовской области.».

1.2. Главу 2 признать утратившей силу.

1.3. Главу 3 изложить в редакции:

«Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории

Статья 9. 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 41¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в случаях, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности.

4. Внесение изменений в документацию по планировке территории осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 10. Подготовка документации
по планировке территории министерством
строительства РО, органом местного самоуправления

1. Подготовка, утверждение, отмена документации по планировке территории осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», постановлением Правительства Ростовской области от 25.04.2025 № 302 «О взаимодействии органов государственной власти Ростовской области и органов местного самоуправления муниципальных образований в Ростовской области по вопросам исполнения Областного закона от 28.12.2024 № 251-ЗС», Административным регламентом предоставления государственной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», утверждаемым министерством строительства РО, и иным законодательством.

2. Подготовка, утверждение, отмена документации по планировке территории осуществляются уполномоченным органом местного самоуправления Аксайского района в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», в случае размещения линейных объектов и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.».

1.4. Главу 4 изложить в редакции:

«Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки»

Статья 11. Общие положения о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

1. Порядок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки в Грушевском сельском поселении регламентируется Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Аксайский район», Уставом Грушевского сельского поселения, решениями Собрания депутатов Аксайского района и иными муниципальными правовыми актами.

2. Рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях подлежат следующие вопросы в области землепользования и застройки, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации и Областным законом от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»:

рассмотрение проектов правил землепользования и застройки (проектов о внесении изменений в указанные Правила);

рассмотрение проектов документации по планировке территории (проектов внесения изменений в документацию по планировке территории);

вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для исполнительных органов Ростовской области и органов местного самоуправления рекомендательный характер.».

1.5. Главу 5 изложить в редакции:

«Глава 5. Положение
о внесении изменений в настоящие
Правила землепользования и застройки

Статья 12. Порядок внесения изменений
в настоящие Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и законодательством Ростовской области.

2. Заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет предложение о внесении изменений в настоящие Правила в министерство строительства РО с приложением материалов, рекомендуемый перечень которых устанавливается правовым актом министерства строительства РО.

3. Предложения рассматриваются Комиссией в порядке, установленном законодательством Ростовской области.».

1.6. В главе 6:

1.6.1. Статьи 13, 14 признать утратившими силу.

1.6.2. Статьи 15 – 17 изложить в редакции:

«Статья 15. Комплексное развитие территории

1. Осуществление строительства, реконструкции многоквартирной жилой застройки на территории Грушевского сельского поселения осуществляется только на основании решения о комплексном развитии территории в соответствии с заключенным соглашением с лицом, определенным Правительством Ростовской области (оператором комплексного развития территории), или договором о комплексном развитии территории, либо на основании договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, заключенного в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

2. Для целей заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, территорией, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории, признается территория Грушевского сельского поселения. При этом, условиями договора о комплексном развитии территории необходимо предусматривать внесение изменений в правила землепользования и застройки в части отнесения соответствующей территории к территориям, в границах которых предусмотрено осуществление

деятельности по комплексному развитию территории, до утверждения документации по планировке территории (внесения в нее изменений) или в случае, если договор о комплексном развитии территории заключается на основании ранее утвержденной документации по планировке территории, до этапа выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства.

3. Не требуется принятие решения о комплексном развитии территории и (или) заключение договора о комплексном развитии территории в случаях, если планируется:

1) реконструкция существующих объектов капитального строительства, относящихся к многоквартирной жилой застройке, если изменение параметров таких объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, объема) не приведет к увеличению численности населения;

2) строительство объектов капитального строительства, относящихся к многоквартирной жилой застройке, в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства, предусмотренных областным законодательством, договоров о комплексном освоении территорий.».

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах Грушевского сельского поселения, осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Административным регламентом предоставления государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утверждаемым нормативным правовым актом министерства строительства РО, и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Аксайский район».».

Статья 17. Переходные положения

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты Аксайского района и Грушевского сельского поселения и нормативные правовые акты Ростовской области по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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 настоящими 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, за исключением случаев применения градостроительного плана земельного участка для целей многоквартирного жилищного строительства. Многоквартирное жилищное строительство осуществляется в соответствии с требованиями статьи 15 настоящих Правил.».

2. Раздел 2 изложить в редакции:

«Раздел 2. Карта градостроительного зонирования

Статья 22. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации устанавливаются границы территориальных зон, а также территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, и отображаются границы Грушевского сельского поселения, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования настоящих Правил состоит из:
карты градостроительного зонирования Грушевского сельского поселения, приведенной в приложении № 1 к настоящим Правилам;

карты территорий, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории, приведенной в приложении № 2 к настоящим Правилам;

карты градостроительного зонирования Грушевского сельского поселения Аксайского района с отображением территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, приведенной в приложении № 3 к настоящим Правилам.

Статья 23. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования должна своевременно отображать внесенные в установленном порядке изменения в границы зон с особыми условиями использования территорий.».

3. В разделе 3:

3.1. Статью 25 признать утратившей силу.

3.2. Статью 26 изложить в редакции:

«Статья 26. Особенности размещения отдельных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Минимальный процент застройки земельных участков устанавливается в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Минимальный процент застройки рассчитывается от площади земельного участка, которая может быть застроена.

Минимальный процент застройки не устанавливается относительно земельного участка, предоставленного по акту выбора земельного участка для целей, связанных со строительством, а также не устанавливается относительно земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в отношении которого до дня установления минимального процента застройки на официальном сайте в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.».

3.3. В абзаце втором раздела «Ж-2/1, Ж-2/2, Ж-2/3, Ж-2/4, Ж-2/5, Ж-2/6, Ж-2/7, Ж-2/8, Ж-2/9, Ж-2/10, Ж-2/11, Ж-2/12, Ж-2/13, Ж-2/14, Ж-2/15 – **ЗОНА РАЗВИТИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.**» статьи 28.2 слова «Размещение объектов капитального строительства осуществляется при условии обязательной подготовки документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами данной территориальной зоны.» исключить.

3.4. Дополнить статьей 28.7 следующего содержания:

«Статья 28.7. Градостроительные регламенты
в части требований к архитектурно-градостроительному
облику объектов капитального строительства

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. На территории Грушевского сельского поселения устанавливается одна зона регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства – зона регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства вдоль основных транспортных магистралей.

Зона регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства вдоль основных транспортных магистралей устанавливается в соответствии с приложением № 3 к настоящим Правилам.

3. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах зоны регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства вдоль основных транспортных магистралей является создание композиционно сбалансированной застройки вдоль основных транспортных магистралей Грушевского сельского поселения.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в зоне регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства вдоль основных транспортных магистралей:

а) требования к объемно-планировочным характеристикам объектов:

максимальная высота зданий, строений и сооружений принимается не выше максимальной высоты объектов капитального строительства, установленной настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны. Размещение доминантных объектов допускается в рамках обогащения силуэта вдоль основных магистралей при условии формирования его единого архитектурно-художественного образа в зрительном восприятии из ближних и дальних видовых точек;

б) требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений:

необходимо обеспечить интеграцию проектируемого объекта в сложившуюся градостроительную ситуацию (учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки);

обеспечить взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений;

архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

в) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

при строительстве и (или) реконструкции объекта капитального строительства не допускается фрагментарная цветовая отделка фасадов здания – частичная облицовка или окраска отдельных участков фасада, которая может нарушать его целостность и единое архитектурно-художественное решение;

г) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

при выборе материалов фасадов, планируемых к строительству и (или) реконструкции объектов капитального строительства, необходимо отдавать предпочтение природным материалам: варианты отделки стен – оштукатуренные поверхности, кирпичная кладка сочетающихся цветов; облицовка клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой, фиброцементными панелями и естественным камнем; использование вентилируемого фасада с облицовкой клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой, фиброцементным сайдингом, естественным камнем или металлическими кассетами с полимерным покрытием. Не допускается использовать в отделке: асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг (за исключением объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий, а также объектов расположенных в глубине застройки и не просматриваемых с транспортных магистралей), металлический профилированный лист (кроме кровли и кровельных конструкций), сотовый поликарбонат, поливинилхлоридные панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева), сэндвич-панели без дополнительной отделки и (или) декоративного полимерного покрытия;

д) требования к консольным выступающим элементам фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

е) требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений:

расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид, материал и цвет должны соответствовать архитектурному облику фасадов проектируемого и (или) реконструируемого объекта. Входные группы, окна и витрины должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия-асимметрия, сомасштабность и так далее);

ж) требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей зданий:

первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение в пределах всего периметра здания с привязкой к композиционным осям проемов и объемов здания;

з) требования к остеклению фасадов зданий, строений и сооружений:

не допускается применение цветного и (или) зеркального остекления, в том числе использование самоклеящейся пленки;

и) техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) допускается размещать с использованием маскирующих ограждений, коробов в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику и архитектурное решение фасада объекта, оснащать кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада.

Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь участка, на котором расположен объект капитального строительства, не просматриваемых с транспортных магистралей. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки и оборудование видеонаблюдения;

к) главные фасады строящихся и реконструируемых объектов, расположенных вдоль основных транспортных магистралей, оборудуются декоративной подсветкой, путем сочетаний фоновой, линейной, точечной подсветок, а также отдельно.

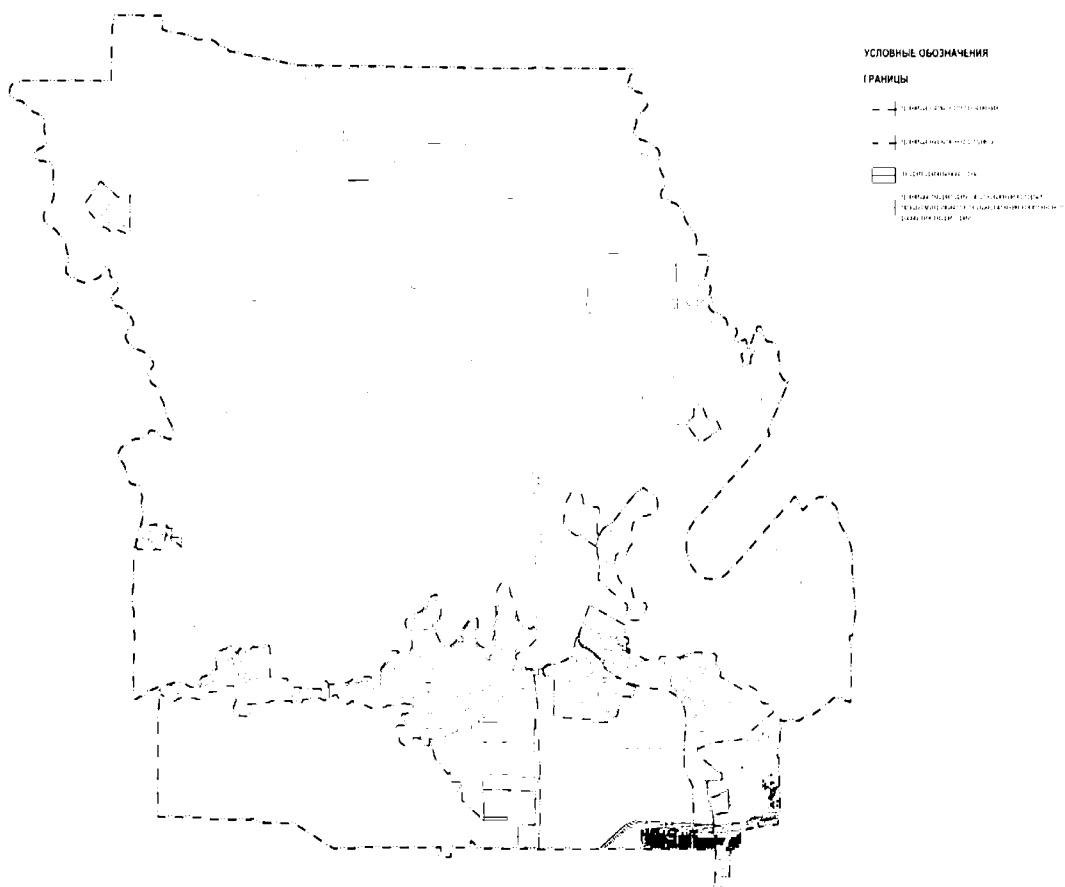
4. Нумерационный заголовок приложения к Правилам землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области изложить в редакции:

«Приложение № 1
к Правилам землепользования
и застройки Грушевского
сельского поселения Аксайского
района Ростовской области».

5. Дополнить приложением № 2 следующего содержания:

«Приложение № 2
к Правилам землепользования
и застройки Грушевского
сельского поселения Аксайского
района Ростовской области

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АКСАЙСКОГО РАЙОНА
Карта территории, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории
М 1:25 000

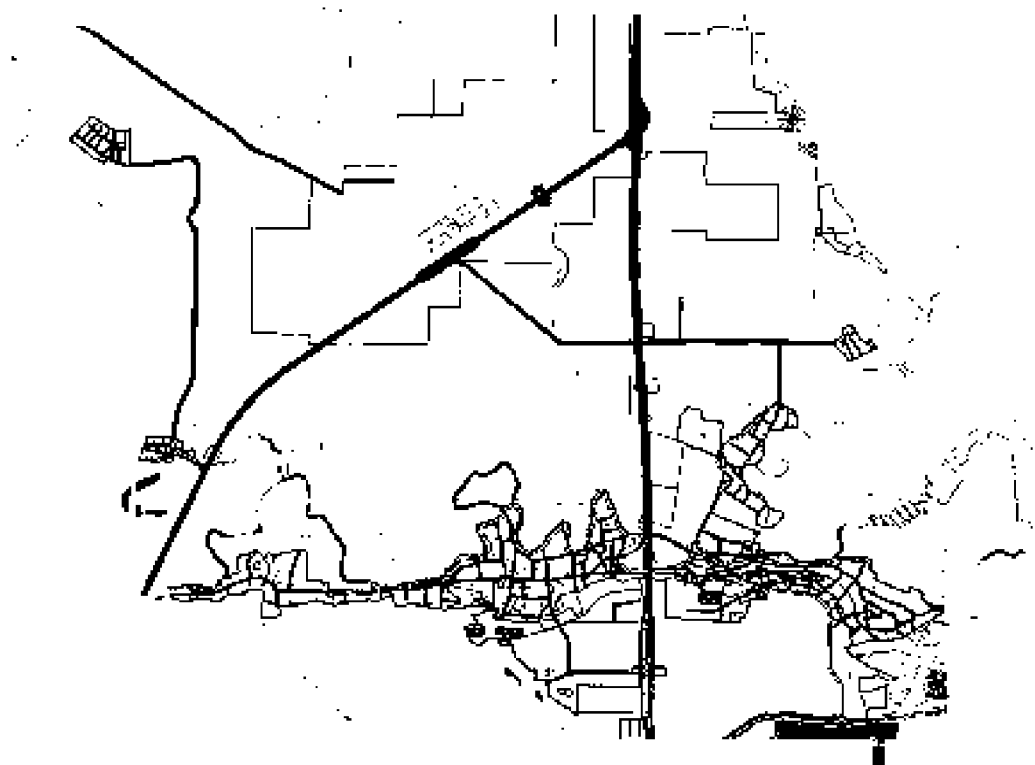


».

6. Дополнить приложением № 3 следующего содержания:

**«Приложение № 3
к Правилам землепользования
и застройки Грушевского
сельского поселения Аксайского
района Ростовской области**

**Карта градостроительного зонирования
Грушевского сельского поселения
Аксайского района с изображением территорий,
в границах которых предусматриваются требования
к архитектурно-градостроительному облику
объектов капитального строительства**



Утверждено: _____
 «___» _____ 20__ г.
 Подпись: _____
 Должность: _____
 Подпись: _____
 Должность: _____

».

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов