|  |
| --- |
| **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  **«ЛУКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» МОЗДОКСКОГО РАЙОНА РСО-А**  г. Нальчик, 2022 г. |

# Содержание

[**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ 6**](#_Toc100861693)

[**ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 6**](#_Toc100861694)

[Статья 1. Правовая основа, цели и назначение Правил землепользования и застройки 6](#_Toc100861695)

[Статья 2. Основные понятия, термины и определения, используемые в настоящих Правилах. 6](#_Toc100861696)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 12](#_Toc100861697)

[Статья 4. Назначение Правил землепользования и застройки 12](#_Toc100861698)

[Статья 5. Состав Правил землепользования и застройки 13](#_Toc100861699)

[**ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 16**](#_Toc100861700)

[Статья 6. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку 16](#_Toc100861701)

[Статья 7. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку 16](#_Toc100861702)

[Статья 8. Комиссия по землепользованию 17](#_Toc100861703)

[Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 17](#_Toc100861704)

[Статья 10. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 18](#_Toc100861705)

[Статья 11. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 19](#_Toc100861706)

[Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства 19](#_Toc100861707)

[Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 20](#_Toc100861708)

[**ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 20**](#_Toc100861709)

[Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 20](#_Toc100861710)

[Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 21](#_Toc100861711)

[**ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 22**](#_Toc100861712)

[Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 22](#_Toc100861713)

[**ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 24**](#_Toc100861714)

[Статья 17. Цели проведения публичных слушаний 24](#_Toc100861715)

[Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания 24](#_Toc100861716)

[Статья 19. Порядок проведения публичных слушаний 25](#_Toc100861717)

[**ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 25**](#_Toc100861718)

[Статья 20. Строительные изменения объектов капитального строительства 25](#_Toc100861719)

[Статья 21. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства 25](#_Toc100861720)

[**ГЛАВА 7. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 25**](#_Toc100861721)

[Статья 22. Ответственность за нарушения Правил 25](#_Toc100861722)

[Статья 23. Контроль за исполнением Правил 25](#_Toc100861723)

[**ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 26**](#_Toc100861724)

[Статья 24. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории 26](#_Toc100861725)

[Статья 25. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила 26](#_Toc100861726)

[Статья 26. Внесение изменений в Правила 27](#_Toc100861727)

[**ГЛАВА 9. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 27**](#_Toc100861728)

[Статья 27. Вступление в силу Правил 27](#_Toc100861729)

[Статья 28. Переходные положения 27](#_Toc100861730)

[Статья 29. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 27](#_Toc100861731)

[**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 28**](#_Toc100861732)

[**ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 28**](#_Toc100861733)

[Статья 30. Применение и состав градостроительных регламентов 28](#_Toc100861734)

[Статья 31. Территориальные зоны 28](#_Toc100861735)

[Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территорий 30](#_Toc100861736)

[**ГЛАВА 11. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 30**](#_Toc100861737)

[Статья 33. Основные виды разрешенного использования 30](#_Toc100861738)

[Статья 34. Условно разрешенные виды использования 32](#_Toc100861739)

[Статья 35. Вспомогательные виды разрешенного использования 32](#_Toc100861740)

[**ГЛАВА 12. ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 33**](#_Toc100861741)

[Статья 36. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 33](#_Toc100861742)

[Статья 37. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются 33](#_Toc100861743)

[**ГЛАВА 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 34**](#_Toc100861744)

[Статья 38. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Луковского сельского поселения и населенных пунктов, где существующее население превышает 100 жителей. 34](#_Toc100861745)

[Статья 39. Жилые зоны (Ж) 35](#_Toc100861746)

[Статья 40. Общественно-деловые зоны (Ц/ЦС) 54](#_Toc100861747)

[Статья 41. Производственные зоны (П) 64](#_Toc100861748)

[Статья 42. Коммунальные зоны (К) 69](#_Toc100861749)

[Статья 43. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ТР) 72](#_Toc100861750)

[Статья 44. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) 75](#_Toc100861751)

[Статья 45. Зоны особо охраняемых территорий и объектов(ОО/Р) 86](#_Toc100861752)

[Статья 46. Зоны специального назначения (С) 92](#_Toc100861753)

[Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия 96](#_Toc100861754)

[Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон 96](#_Toc100861755)

[Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов 97](#_Toc100861756)

[Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий 98](#_Toc100861757)

[Статья 51. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки. Иные параметры 98](#_Toc100861758)

[Статья 52. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения. 108](#_Toc100861759)

[Статья 53. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения. 108](#_Toc100861760)

[**ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 109**](#_Toc100861761)

[Статья 54. Карты градостроительного зонирования территории Луковского сельского поселения 109](#_Toc100861762)

[Статья 55. Карта зон действия с особыми условиями использования территории 109](#_Toc100861763)

[ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 110](#_Toc100861764)

**Состав проекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | | **Наименование** | **Примечание** |
| **1** | | **2** | **3** |
| ***Текстовая часть*** | | | |
| 1 | Правила землепользования и застройки МО «Луковское сельское поселение» Моздокского муниципального района РСО-А | | Сшив формата А4 |
| ***Графическая часть*** | | | |
| 1 | | Карта ограничений использования территории | М 1:6 500 |
| 2 | | Карта градостроительного зонирования | М 1:6 500 |

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

# ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# Статья 1. Правовая основа, цели и назначение Правил землепользования и застройки

Правила являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом.

1.Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, техническими регламентами и иными правилами, нормативными правовыми документами Республики Северная Осетия-Алания, Моздокского муниципального района, Луковского сельского поселения Моздокского муниципального района Республики Северная Осетия-Алания, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, программ и планов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Луковского сельского поселения Моздокского муниципального района Республики Северная Осетия-Алания, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила применяются в следующих целях:

* создание условий для устойчивого развития территории Луковского сельского поселения Моздокского муниципального района Республики Северная Осетия-Алания, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;
* создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территории поселения, реализации планов и программ развития территории поселения;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

* техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий и сооружений, сохранения окружающей природной среды;
* нормативами градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания;
* Генеральным планом Луковского сельского поселения;
* иными нормативными правовыми актами Луковского сельского поселения, Моздокского муниципального района, Республики Северная Осетия-Алания по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность

на территории Луковского сельского поселения Моздокского муниципального района Республики Северная Осетия-Алания.

# Статья 2. Основные понятия, термины и определения, используемые в настоящих Правилах.

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу их поименования в соответствующей статье настоящих правил землепользования и застройки при соблюдении правил, установленных настоящим и иными правовыми актами и техническими нормативами, включая сервитуты.

**Водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Временные здания и сооружения** – здания и сооружения из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанные прочно с землей, перемещение которых возможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению.

**Встроенные, встроено-пристроенные учреждения и предприятия** – учреждения и предприятия, входящие в структуру жилого дома или другого объекта.

**Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Генеральный план сельского поселения** – документ территориального планирования сельского поселения, определяющий назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительная документация** – документация о градостроительном планировании развития территории сельского поселения (генеральный план сельского поселения, проект черты сельского поселения, другая документация), а также о застройке территории сельского поселения (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков).

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации, а также действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки по заявлению таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории) с установлением, в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, характеристик и параметров (за исключением ранее установленных границ земельных участков) и с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

**Заказчик** – уполномоченное застройщиком лицо, которое от имени застройщика организует посредством договоров отношения с подрядчиками и их деятельностью по выполнению инженерных изысканий, подготовки проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Землевладельцы** – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (ст.5 Земельного Кодекса Российской Федерации).

**Землепользователи** – физические и юридические лица, определенные ст.5 Земельного Кодекса Российской Федерации, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Зонирование с установлением градостроительных регламентов** – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации документа градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории сельского поселения на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

**Индивидуальный жилой дом** - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, этажностью не выше трех этажей и имеющий придомовой земельный участок.

**Индивидуальные застройщики (физические лица)** – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками для ведения личного подсобного хозяйства и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечение других лиц или строительных организаций.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения.

**Инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территорий и архитектурно-строительного проектирования.

**Капитальный ремонт** – это проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурсов с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

**Коэффициент застройки** – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты).

**Линейные объекты** – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

**Малоэтажная жилая застройка** – жилая застройка этажностью до 4-х этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

**Межевание** – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1) законами Республики Северная Осетия-Алания;

2) настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Луковского сельского поселения;

3) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается:

1) создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами;

2) строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

**Многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Жилой двухквартирный дом является многоквартирным.

**Недвижимость** – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

**Нестационарные объекты** – строения и сооружения, собираемые из конструктивных элементов на месте, без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, а также предусматривающие возможность переноса без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов.

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Обслуживание населения** – обеспечение жителей необходимыми услугами; на территориях жилой застройки организуется, как правило, повседневное обслуживание, предоставляющее жителям услуги первой необходимости, и в отдельных случаях – периодическое обслуживание, предоставляющее услуги еженедельного и более редкого спроса.

**Общественный центр** – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.).

**Объект благоустройства** – территории, на которых должны осуществляться уборка мусора, снега, санитарная очистка, озеленение, установка малых архитектурных форм и другие работы по благоустройству.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Объекты культурного наследия** (памятники истории и культуры) **народов Российской Федерации**(далее – объекты культурного наследия) – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Отклонения от Правил** – санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства –высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик.

**Памятники** – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее – объекты археологического наследия).

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и Порядок внесения в него изменений.

**Прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации для массивов территории). Утвержденная, согласованная и получившая положительное заключение государственной экспертизы проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

**Процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания и муниципального образования на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости**– использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами.

**Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке.

**Реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Секция жилого дома** – часть здания, квартиры которой имеют (выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом движимого имущества.

**Собственники земельных участков**– физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков.

**Среднеэтажные жилые дома** – жилая застройка многоквартирных жилых домов этажностью 5-8 этажей.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены регламенты.

**Территории общего пользования** – территории сельского поселения, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

**Этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

# Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Местная администрация Луковского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

* опубликования Правил в средствах массовой информации и открытой продажи их копий всем заинтересованным лицам;
* помещения Правил в сети «Интернет»;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические и иные документы в отделе архитектуры и градостроительства местной администрации Моздокского муниципального района, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки.

# Статья 4. Назначение Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки на территории Луковского сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании - делении территорий поселения на территориальные зоны – и установлении для них градостроительных регламентов.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

* проведению градостроительного зонирования территорий поселения и установлению
* градостроительных регламентов;
* изменению видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;
* градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
* подготовке документации по планировке территории;
* подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
* контролю над использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства;
* внесению изменений в настоящие Правила.
* иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических
* и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере земле-
* пользования и застройки.

3. Правила распространяют свое действие на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования;

4) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

Указанные строительные изменения осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления, на основе законодательства Российской Федерации.

# Статья 5. Состав Правил землепользования и застройки

1. Правила включают в себя:

* порядок применения и внесения изменений в Правила;
* градостроительные регламенты;
* карты градостроительного зонирования.

2. Часть I настоящих Правил определяет порядок применения Правил и внесения в них изменений и включает в себя положения:

* об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* о подготовке документации по планировке территории;
* о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
* о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. Часть II настоящих Правил устанавливает градостроительные регламенты применительно к каждой территориальной зоне и ее подзонам в части определения видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров и параметров разрешенного

строительства или реконструкции объектов капитального строительства, установления ограничений использования недвижимости по экологическим условиям и нормативному режиму

хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта, специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на всю недвижимость, независимо от форм собственности, расположенную в пределах границы территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим недвижимости, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

5. Градостроительным регламентом в отношении недвижимости, расположенной в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе:

* минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков;
* предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
* максимальный процент застройки участков;
* иные показатели.

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Для каждого объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

* градостроительному регламенту территориальной зоны;
* ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости.

7. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования недвижимости включают:

* основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надёжности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться две или более подзоны с различными сочетаниями предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации являются всегда разрешёнными во всех территориальных зонах, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения

функционирования и нормальной эксплуатации недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных зон или иных ограничений, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения на условно-разрешенный вид.

10. Часть III настоящих Правил представлена картографическими материалами. На отдельных картах и схемах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки, указаны границы:

а) территориальных зон;

б) зон и подзон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам, условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

в) границы зон и подзон предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений.

В обязательном порядке отображаются границы населенного пункта, входящего в состав Луковского сельского поселения, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с действующим Градостроительным кодексом.

11. В результате градостроительного зонирования определены жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны

сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения и иные виды территориальных зон.

12. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

13. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

* красным линиям;
* границам земельных участков;
* административным границам поселения;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

14. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

15. Зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображают установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для

которых установлены условия использования недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

16. На объекты недвижимости в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с действующим законодательством РФ для соответствующей зоны с особыми условиями использования территорий.

# ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

# Статья 6. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку

В соответствии с законодательными и иными нормативными правовыми актами, действующими на территории Луковского сельского поселения, к органам и должностным лицам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку относятся:

* уполномоченные органы государственной власти;
* Собрание представителей Луковского сельского поселения;
* Глава администрации Луковского сельского поселения;
* Администрация местного самоуправления Луковского сельского поселения.

2. Уполномоченные органы руководствуются Правилами в следующих случаях:

* при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
* при предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
* при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
* при утверждении документации по планировке территории;
* при подготовке и выдаче заинтересованным лицам градостроительных планов земельных участков;
* при оформлении изменения вида разрешённого использования земельного участка и(или) объекта капитального строительства их правообладателем;
* в иных случаях.

# Статья 7. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны:

* использовать земельный участок (объект капитального строительства) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;
* не нарушать прав и законных интересов правообладателей соседних земельных участков (объектов капитального строительства);
* сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с действующим законодательством РФ;
* соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
* оказывать содействие должностным лицам контролирующих и надзорных органов при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;
* хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства;
* осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления;
* принимать решения по вопросам землепользования и застройки в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и градостроительными регламентами.

# Статья 8. Комиссия по землепользованию

1. Комиссия по землепользованию и застройке Луковского сельского поселения (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации Луковского сельского поселения и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Состав Комиссии и порядок ее деятельности утверждается постановлением главы администрации Луковского сельского поселения.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

а) организует и проводит публичные слушания в случаях, определенными настоящими Правилами;

б) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

в) готовит заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений уполномоченных органов по вопросам землепользования и застройки.

3. Комиссия имеет право:

* привлекать к работе специалистов учреждений и организаций в сфере градостроительной деятельности для подготовки соответствующих рекомендаций;
* запрашивать документы, материалы, необходимые для осуществления работы комиссии;
* осуществлять подготовку предложений главе администрации по вопросам, связанным с деятельностью комиссии.
* приглашать на заседания комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность;
* осуществлять иные права, связанные с деятельностью комиссии, в соответствии с действующим законодательством.

4. В своей работе Комиссия руководствуется документами территориального планирования, документацией по планировке территорий и градостроительными регламентами.

# Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешённого использования объектов.

2. Разрешённым использованием для недвижимости является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

* видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования с нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Для применения условно разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения.

5. В границах одной территориальной зоны условно разрешённые виды разрешённого использования объектов капитального строительства могут применяться одновременно с основными видами использования объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном настоящими Правилами.

6. В границах зон с особыми условиями использования территорий, использование недвижимости определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи.

# Статья 10. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешённого использования, установленным как разрешённые, в том числе условно разрешённые, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешённого использования, указанным как разрешённые, в том числе условно разрешённые, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, т.е. имеют параметры построек (площадь застройки, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность и др.) и участка (площадь, процент застройки и линейные размеры земельного участка и др.) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования для соответствующих территориальных зон.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в настоящей статье объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность 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 капитального строительства.

# Статья 11. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь 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;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. 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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

# Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется правообладателями в границах земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, региональными нормативами градостроительного проектирования и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, в том числе настоящими Правилами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

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

может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

# Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическое или юридическое лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. В заявлении указывается кадастровый номер участка или объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение, а также испрашиваемые для разрешения параметры. К заявлению так же прилагаются документы и материалы, обосновывающие необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (технико-экономические обоснование, схему планировочной организации земельного участка, проекты строительства или реконструкции зданий (стадия АР – архитектурные решения)).

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

# ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

# Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешённые как основные и вспомогательные для соответствующих зон, без дополнительных разрешений и согласований. **Положения настоящей части не распространяются на случаи, когда недвижимость у правообладателя, находится на праве аренды.**

3. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка в случаях, если участок образован для размещения объекта федерального (регионального, местного) значения в соответствии со схемой территориального планирования Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, Моздокского района, генеральным планом Луковского сельского поселения.

4. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка, за исключением размещения объектов социальной или инженерной инфраструктуры, в случаях: если земельный участок был предоставлен по процедуре предварительного согласования места размещения объекта (акту о выборе земельного участка); участок образован в соответствии с проектом планировки территории; участок предоставлен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения;

5. Правообладатель недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учёта недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешённого вида использования на условно разрешённый вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

8. В случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или принятия решения об изменении вида разрешенного использования, соответствующий вид считается разрешенным со дня предоставления такового разрешения вне зависимости от даты осуществления учета соответствующих изменений в отношении недвижимости в документах кадастрового и регистрационного учета.

9. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, от местной администрации Луковского сельского поселения заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

# Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащую им недвижимость в соответствии с видом использования, который определен настоящими Правилами как условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию. В заявлении указывается кадастровый номер участка или объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение, а также испрашиваемый вид использования. К заявлению так же прилагаются документы и материалы, обосновывающие необходимость получения разрешения на условно разрешенный вид использования (технико-экономические обоснование, схему планировочной организации земельного участка, проекты строительства или реконструкции зданий (стадия АР – архитектурные решения)).

Не подлежат рассмотрению заявления:

* в отношении участков и (или) объектов капитального строительства, не прошедших государственный кадастровый учет и (или) на которые у заявителя отсутствуют права;
* к которым не приложены обосновывающие материалы;
* в отношении участков, границы которых не установлены в соответствии с законодательством.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Участие в публичных слушаниях всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, обеспечивает заинтересованное лицо. В случае несоблюдения положений настоящей статьи, публичные слушания признаются несостоявшимися.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

# ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

# Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой исполнительного органа местного самоуправления и осуществляется в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки.

4. Содержание, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается в соответствии с федеральными, областными законами.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территории поселения путем:

* определения элементов планировочной структуры;
* определения характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
* определения линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;
* установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
* установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
* установления границ зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
* установления границ зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
* выделения участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;
* выделения участков, которые планируется зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;
* выделения участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом, техническими регламентами и устанавливаемыми настоящими Правилами градостроительными регламентами, в том числе для зон с особыми условиями использования территорий.

7. Документация по планировке территории разрабатывается в виде последовательных стадий проектирования:

* проектов планировки территории;
* проектов межевания территории;
* градостроительных планов земельных участков (в том числе в составе проектов межевания территории).

8. Проект планировки территории разрабатывается для установления параметров и видов планируемого использования территории застройки.

Он включает основную, подлежащую утверждению, часть и материалы по ее обоснованию.

Утверждению подлежат:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

д) характеристики планируемого развития территории (функциональное назначение, плотности застройки, параметры развития систем социального, транспортного обслуживания

и инженерно-технического обеспечения).

Материалы по обоснованию включают:

а) графические материалы;

б) пояснительную записку с обоснованием включенных в основную часть положений;

9. Проекты межевания территории осуществляются применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, в виде отдельного документа, либо в составе проектов планировки территории.

10. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

11. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

а) расположение участка в границах одной территориальной зоны;

б) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;

в) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

12. На свободных от застройки территориях размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными регламентами, установленными

настоящими Правилами.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных регламентов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

13. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

14. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации, в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

15. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков подготавливаются в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

а) градостроительные планы запрашиваются применительно к земельным участкам, сведения о местоположении границ которых имеются в государственном кадастре недвижимости, расположенным на застроенной территории;

б) градостроительные планы запрашиваются применительно к предназначенным для строительства земельным участкам.

# ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Луковского сельского поселения, Порядком проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

# Статья 17. Цели проведения публичных слушаний

Целями проведения публичных слушаний являются:

1. информирование жителей поселения о проектах муниципальных правовых актов, о проектах планов и программ развития поселения, о проектах использования земельных участков, о проектах в сфере градостроительства, а также иных проектах, затрагивающих интересы населения;

2. выявление общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии

решения уполномоченными органами.

# Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания

На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) проекты правил землепользования и застройки и проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешённого строительства;

5) иные вопросы.

# Статья 19. Порядок проведения публичных слушаний

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности регулируется решениями совета местного самоуправления Луковского сельского поселения.

Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

# ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# Статья 20. Строительные изменения объектов капитального строительства

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением памятников истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

# Статья 21. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правом производить строительные изменения объектов капитального строительства – осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения – обладают лица, владеющие данной недвижимостью.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

* не требуется разрешения на строительство;
* требуется разрешение на строительство.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Северная Осетия-Алания.

5. Сооружение любых пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам может осуществляться только путем реконструкции здания, при наличии и в соответствии с проектной документацией, при условии соблюдения положений жилищного законодательства.

# ГЛАВА 7. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

# Статья 22. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

# Статья 23. Контроль за исполнением Правил

1. Контроль за исполнением Правил осуществляют уполномоченные лица администрации Луковского сельского поселения и отдела архитектуры и градостроительства местной администрации Моздокского муниципального района на предмет соответствия построенного (строящегося) объекта:

* проектной документации (в части градостроительного регламента);
* градостроительному плану земельного участка;
* красным линиям, линиям градостроительного регулирования, линиям регулирования;
* застройки;
* регламентам территориальных зон;
* предельным параметрам разрешенного строительства.

2. Уполномоченные лица администрации вправе производить осмотр недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

3. Правообладатели недвижимости обязаны обеспечить доступ к недвижимости уполномоченным лицам администрации при выполнении последними своих обязанностей.

4. В случае выявления фактов нарушений требований Правил уполномоченные лица администрации вправе:

* составить акт о выявленном нарушении;
* выдать предписание об устранении нарушений;
* составить протокол об административном правонарушении в порядке, установленном
* действующим законодательством.

# ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

# Статья 24. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления Луковского сельского поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

* приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
* подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам.

# Статья 25. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания, органы местного самоуправления Моздокского района и органы местного самоуправления Луковского сельского поселения, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие регламента Правил землепользования и застройки положениям Генерального плана Луковского сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) поступление предложений с обоснованием изменения границ территориальных зон, градостроительных регламентов;

3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

# Статья 26. Внесение изменений в Правила

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Секретарь Комиссии фиксирует дату поступления предложений.

Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Луковского сельского поселения.

Глава администрации Луковского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отказе в принятии такого решения с указанием причин отказа и направляет копию такого решения заявителям.

Сроки принятия решений о подготовке проекта изменений в Правила принимаются в течение 25 дней.

Проект изменений в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Луковского сельского поселения и Порядком проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации Луковского сельского поселения, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила и направлении проекта соответствующих изменений в уполномоченный орган.

2. Изменения статей глав 14 и 15 настоящих Правил, в случаях, когда инициатором изменений выступают физические и юридические лица, могут быть приняты только при наличии соответствующих изменениям положительных заключений уполномоченных органа государственной охраны объектов культурного наследия, органа в области охраны окружающей среды, органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

# ГЛАВА 9. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# Статья 27. Вступление в силу Правил

Настоящие Правила вступают в силу с момента опубликования решения об их утверждении.

# Статья 28. Переходные положения

Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

# Статья 29. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил, муниципальные нормативно-правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что срок их действия не истек.

3. Использование недвижимости, несоответствующей градостроительным регламентам,

осуществляется в соответствии законодательством Российской Федерации.

# ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# Статья 30. Применение и состав градостроительных регламентов

1. Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Луковское сельское поселение» принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в соответствующей территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и объекты капитального строительства:

* состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия, вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;
* расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
* расположенные в границах территорий общего пользования;
* расположенные в границах отвода транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их целевым назначением.

3. По своему составу градостроительные регламенты включают в себя следующую текстовую информацию:

1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах сельского поселения, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

# Статья 31. Территориальные зоны

1. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Луковское сельское поселение» (Часть III) выделены территориальные зоны, для которых определены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

2. Для целей регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Луковское сельское поселение» Моздокского муниципального района установлены следующие территориальные зоны:

**Ж –жилые зоны**, в том числе:

* Ж-1 – зоны индивидуальной жилой застройки;
* Ж-2-зоны среднеэтажной жилой застройки

**Ц/ЦС - общественно-деловые зоны;**

**П/К/ТР - производственные зоны, коммунальные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры,** в том числе:

* **П -** производственные зоны;
* **К -** коммунальные зоны;
* **ТР-1 -** зоны автомобильного транспорта;
* **ТР-2 -** зоны трубопроводного транспорта (линейные инженерные сооружения);
* **ТР-3** - зоны железнодорожного транспорта;
* **ТР-4** - зоны воздушного транспорта;

**СХ - зоны сельскохозяйственного использования,** в том числе:

* **СХ-1 -** зоны сельскохозяйственных угодий;
* **СХ-2 -** зоны предназначенные для коллективного садоводства, огородничества, дачного хозяйства и др.;

**Л - земли лесного фонда;**

**В - земли водного фонда;**

**ОО/Р - зоны особо охраняемых территорий и объектов,** в том числе:

* ОО-1 – зоны природоохранных объектов;
* Р – зоны рекреационного назначения;

**С - зоны специального назначения,** в том числе:

* С-1 - зоны кладбищ;
* С-2 - зоны водозаборных и иных технических сооружений**.**

**З - земли запаса.**

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из 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.

4. В случаях, когда в пределах планировочных элементов не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

2) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

* центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода для коммуникаций;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

# Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий (Часть III) градостроительные ограничения устанавливаются с учетом требований:

* федеральных законов;
* постановлений Правительства Российской Федерации;
* технических регламентов.

До принятия технических регламентов в сфере безопасности действует норма части 1 статьи 6 федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (ФЗ-191), согласно которой: «До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации».

2. В границах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 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.

3. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений.

Зоны с особыми условиями использования территории, в том числе:

* водоохранные зоны;
* прибрежная защитная полоса;
* зона санитарной охраны источников водоснабжения.

# ГЛАВА 11. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# Статья 33. Основные виды разрешенного использования

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

* 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 экологическим 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. 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. 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 паркования автомобилей.

4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры села), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

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.

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 47 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 отделе архитектуры и градостроительства администрации г. Моздок, 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 отделе архитектуры и градостроительства администрации Моздокского района на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

# Статья 34. Условно разрешенные виды использования

1. 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.

2. Условно разрешенные виды использования должны преимущественно выбираться и устанавливаться с учётом функционального зонирования генерального плана муниципального образования.

# Статья 35. Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

* проезды общего пользования;
* объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
* общественные туалеты;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

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, 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.

# ГЛАВА 12. ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# Статья 36. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) 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 их площадь;
* минимальные отступы от красных линий и 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;
* коэффициент строительного использования территории земельного участка;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

4. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

# Статья 37. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков.

# ГЛАВА 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# Статья 38. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Луковского сельского поселения и населенных пунктов, где существующее население превышает 100 жителей.

На карте градостроительного зонирования сельского поселения выделены следующие территориальные зоны (подзоны):

**Ж –жилые зоны**, в том числе:

* **Ж-1** – зоны индивидуальной жилой застройки;
* **Ж-2**-зоны среднеэтажной жилой застройки

**Ц/ЦС - общественно-деловые зоны;**

**П/К/ТР - производственные зоны, коммунальные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры,** в том числе:

* **П -** производственные зоны;
* **К -** коммунальные зоны;
* **ТР-1 -** зоны автомобильного транспорта;
* **ТР-2 -** зоны трубопроводного транспорта (линейные инженерные сооружения);
* **ТР-3** - зоны железнодорожного транспорта;
* **ТР-4** - зоны воздушного транспорта;

**СХ - зоны сельскохозяйственного использования,** в том числе:

* **СХ-1 -** зоны сельскохозяйственных угодий;
* **СХ-2 -** зоны предназначенные для коллективного садоводства, огородничества, дачного хозяйства и др.;

**Л - земли лесного фонда;**

**В - земли водного фонда;**

**ОО/Р - зоны особо охраняемых территорий и объектов,** в том числе:

* ОО-1 – зоны природоохранных объектов;
* Р – зоны рекреационного назначения;

**С - зоны специального назначения,** в том числе:

* С-1 - зоны кладбищ;
* С-2 - зоны водозаборных и иных технических сооружений**.**

**З - земли запаса.**

**Примечания:**

1. Состав жилых зон и общественно-деловых зон рассматривается по соответствующим подзонам при градостроительном зонировании населенных пунктов с существующей численностью населения 100 жителей и более.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории объектов культурного наследия, в границах территорий общего пользования, территорий, занятых линейными объектами, и территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 31.12.2014 N 519-ФЗ)

4. В составе земель территории Луковского сельского поселения **отсутствуют** зоны воздушного транспорта, земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов в составе зон природоохранных объектов, зоны режимных объектов ограниченного доступа.

# Статья 39. Жилые зоны (Ж)

**Ж-1 — зоны индивидуальной жилой застройки**

Зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1 предназначены для проживания в отдельно стоящих жилых домах с приусадебными земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Ж-1 — зоны индивидуальной жилой застройки | **Для индивидуального жилищного строительства**:  - 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.  **Для ведения личного подсобного хозяйства** (приусадебный земельный участок):  - Размещение жилого дома;  - производство сельскохозяйственной продукции;  - размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  - содержание сельскохозяйственных животных  **Блокированная жилая застройка:**  - 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.  **Обслуживание жилой застройки**.  - Размещение объектов капитального строительства необходимое для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны  **Предоставление коммунальных услуг**  **-** 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).  **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг**  -Размещение зданий, предназначен-ных для приема физических и юридических лиц в связи с предо-ставлением им коммунальных услуг.  **Дома социального обслуживания:**  - 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:**  - 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:**  - Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи  **Бытовое обслуживание:**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).  **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).  **Стационарное медицинское обслуживание:**  - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  - размещение станций скорой помощи;  - размещение площадок санитарной авиации.  **Дошкольное, начальное и среднее общее образование:**  - 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)  - зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом  **Объекты культурно-досуговой деятельности:**  - 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:**  - Размещение парков культуры и отдыха  **Амбулаторное ветеринарное обслуживание**:  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.  Банковская и страховая деятельность:  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.  **Улично-дорожная сеть** 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 12.0.1  **Благоустройство территории** 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  **Ведение огородничества:**  - 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 | **Размещение и эксплуатация линейных объектов** (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Магазины:**  - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м  размещение временных объектов , предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 50 кв. м.;  **Общественное питание:**  размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Объекты дорожного сервиса:**  - размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.  **Заправка транспортных средств:**  - Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Обеспечение дорожного отдыха:**  - Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Автомобильные мойки:**  - Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли  **Ремонт автомобилей**:  - Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.  **Хранение автотранспорта:**  - Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотран-спорта, в том числе с разделением на машиноместа, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](consultantplus://offline/ref=6FD76787968FFC657EAAE9D10C7C591BE3A29E1D4A3C0238F066E6FAF9590BBC9E1B3B773B48801B35E494444D56D85E712F9938E1N663M)  **Пищевая промышленность:**  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  **Легкая промышленность** :  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.  **Связь:**  - 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 размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  **Ведение садоводства**  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 для собственных нужд | Площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома и блокированного жилого дома составляет от 0,05 га. до 0,20га;  Площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства составляет от 0,04 га до 0,5 га;  Площадь земельного участка для ведения огородничества составляет от 0,02 га до 0,3 га  минимальный отступ от границ смежного земельного участка до основного строения должен составлять не менее 1 метра, до прочих хозяйственных построек, строений, зданий, сооружений, вспомога-тельного использования открытых стоянок легкового транспорта не менее 1 метра;  минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – 5 метров;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров;  максимальный процент застройки территории участка – 70%;  максимальная высота ограждения вдоль улиц (проездов) – 2 м, при этом высота ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструк-ция) должны быть еди-нообразными, как минимум, на протяжении одного квартала;  максимальная высота сквозного ограждения между смежными земельными участками – 2 м, при этом ограждения должны быть сетчатые и решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего  участка;  расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;  в пределах участков запрещается размещение атостоянок для грузового транспорта;  размещение бань, саун, допускается при условии канализования стоков в водонепроницаемые емкости (выгребы).  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.51 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проектирования. |
| Ж-2 — зоны среднеэтажной жилой застройки | **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  **Малоэтажная 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 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  **Блокированная жилая застройка:**  - 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.  **Обслуживание жилой застройки.**  - Размещение объектов капитального строительства необходимое для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны  **Коммунальное обслуживание:**  размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  **Предоставление коммунальных услуг:**  - 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).  **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг:**  Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.  **Дома социального обслуживания**:  - 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:**  - 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:**  - Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи  **Бытовое обслуживание:**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).  **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).  **Стационарное медицинское обслуживание:**  - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  - размещение станций скорой помощи;  - размещение площадок санитарной авиации.  **Дошкольное, начальное и среднее общее образование:**  - 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)  - зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом  **Объекты культурно-досуговой деятельности:**  - 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:**  - Размещение парков культуры и отдыха  **Амбулаторное ветеринарное обслуживание**:  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.  Банковская и страховая деятельность:  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.  Земельные участки (территории) общего пользования:  земельные участки общего пользования.  **Улично-дорожная сеть:**  - 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,  - некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств  **- Благоустройство территории:**  - 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.  **Ведение огородничества:**  - 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 | **Размещение и эксплуатация линейных объектов** (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Магазины:**  - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м  размещение временных объектов , предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 50 кв. м.;  **Общественное питание:**  размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Объекты дорожного сервиса:**  - размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.  **Заправка транспортных средств:**  - Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Обеспечение дорожного отдыха:**  - Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Автомобильные мойки:**  - Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли  **Ремонт автомобилей:**  - Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.  **Хранение автотранспорта:**  - Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машиноместа,за исключением размещения постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.  **Пищевая промышленность:**  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  **Легкая промышленность :**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.  **Связь:**  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 размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. | Площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома и блокированного жилого дома составляет от 0,03 га. до 0,15 га;  Площадь земельного участка для ведения лич-ного подсобного хозяйства составляет от 0,03 га до 0,15 га;  Площадь земельного участка для ведения огородничества составляет от 0,03 га до 0,15 га  минимальный отступ от границ смежного земельного участка до основного строения должен составлять не менее 1 метра, до прочих хозяйственных построек, строений, зданий, сооружений, вспомога-тельного использования открытых стоянок легкового транспорта не менее 1 метра;  минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – 5 метров;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров;  максимальный процент застройки территории участка – 70%;  максимальная высота ограждения вдоль улиц (проездов) – 2 м, при этом высота ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструк-ция) должны быть еди-нообразными, как минимум, на протяжении одного квартала;  максимальная высота сквозного ограждения между смежными земельными участками – 2 м, при этом ограждения должны быть сетчатые и решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего  участка;  расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;  в пределах участков запрещается размещение втостоянок для грузового транспорта;  размещение бань, саун, допускается при условии канализования стоков в водонепроницаемые емкости (выгребы).  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.51 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проектирования. |
|  |

# Статья 40. Общественно-деловые зоны (Ц/ЦС)

Зоны предназначены для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Общественно-деловые зоны (Ц/ЦС ) | **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).  **Банковская и страховая деятельность:**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги  **Общественное управление:**  - Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления.  Оказание услуг связи:  - Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи  **Рынки:**  -размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.  **Магазины:**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.  **Гостиничное обслуживание:**  размещение гостиниц, пансионатов, 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.  **Развлекательные мероприятия:**  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.  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  земельные участки общего пользования.  **Улично-дорожная сеть:**  - 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,  - некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств  **Осуществление религиозных обрядов**  Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги).  **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).  **Стационарное медицинское обслуживание:**  - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  - размещение станций скорой помощи;  - размещение площадок санитарной авиации.    **Дома социального обслуживания**:  - 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:**  - 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  **Дошкольное, начальное и среднее общее образование**:  - 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.  **Среднее и высшее профессиональное образование:**  - 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  **Общественное управление:**  - Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления.  **Объекты культурно-досуговой деятельности:**  - 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:**  - Размещение парков культуры и отдыха  **Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий:**  - 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:**  - Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.  **Площадки для занятий спортом:**  - Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)    **Оборудованные площадки для занятий спортом:**  - Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)  **Историко-культурная деятельность:**  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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм. | **Размещение и эксплуатация линейных объектов** (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Общественное питание:**  размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Заправка транспортных средств:**  - Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Обеспечение дорожного отдыха:**  - Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Автомобильные мойки:**  - Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли  **Ремонт автомобилей:**  - Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.  **Пищевая** промышленность:  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  **Легкая промышленность** :  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.  **Связь:**  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 размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  **Туристическое обслуживание**  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  **Склады:**  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. | Предельные размеры земельных участков – в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;  Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – 6 метров;  Предельное количество этажей зданий –5;  Максимальная допустимая высота зданий (строений, сооружений)-в соответствии с проектом;  Максимальный процент застройки земельного участка – в соответствии с проектом  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

# Статья 41. Производственные зоны (П)

Зоны предназначены для размещения промышленных предприятий и складских баз III -V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 300 до 50 метров, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Производственные зоны (П) | **Строительная промышленность**:  - 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.  **Пищевая промышленность:**  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  **Скотоводство:**  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).  **Свиноводство:**  осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных,  производства, хранения и первичной обработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)  **Склады:**  размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частя-ми 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, элева-торы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов  **Обеспечение сельскохозяйственного производства:**  размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельско-хозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.  **Улично-дорожная сеть:**  - 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,  - некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств  **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).  **Рынки:**  размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.  **Магазины:**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | **Размещение и эксплуатация линейных** объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Общественное питание:**  -размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Объекты дорожного сервиса:**  - размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.  **Заправка транспортных средств:**  - Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Обеспечение дорожного отдыха:**  - Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Автомобильные мойки:**  - Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли  **Ремонт автомобилей**:  - Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.  **Хранение автотранспорта:**  - Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением размещения постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.  **Связь:**  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 размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  **Среднее и высшее профессиональное образовани**  Размещение объектов капитального строительства, пред-назначенных для профессионального образования и просве-щения (профессиональ-ные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, универ-ситеты, 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  **Осуществление религиозных обрядов** Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | Предельные размеры земельных участков – в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;  Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – 6 метров;  Предельное количество этажей зданий –5;  Максимальная допустимая высота зданий (строений, сооружений)-в соответствии с проектом;  Максимальный процент застройки земельного участка – в соответствии с проектом  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

# Статья 42. Коммунальные зоны (К)

Зоны предназначены для размещения и функционирования коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Коммунальные зоны (К) | **Обслуживание жилой застройки.**  - Размещение объектов капитального строительства необходимых для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны  **Коммунальное обслуживание:**  размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  **Предоставление коммунальных услуг:**  - 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).  **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг**:  Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.  **Пищевая промышленность:**  - производство пива, кваса и безалкогольных напитков;  - производство растительных масел;  - мясоперерабатывающие заводы, фабрики;  - сыродельные предприятия;  - предприятия мясо-, рыбокоптильные методом холодного и горячего копчения.  **Склады:**  размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частя-ми производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, скла-ды, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элева-торы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных скла-дов  **Обеспечение сельскохозяйственного производства:**  размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельско-хозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуа-ров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архи-тектурных форм благоустройства | размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Общественное питание:**  размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Объекты дорожного сервиса:**  - размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.  **Заправка транспортных средств:**  - Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Обеспечение дорожного отдыха:**  - Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Автомобильные мойки:**  - Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли  **Ремонт автомобилей**:  - Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.  **Связь:**  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  **Ведение огородничества**:  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  **Магазины:**  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | Предельные размеры земельных участков – в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;  Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – 6 метров;  Предельное количество этажей зданий –5;  Максимальная допустимая высота зданий (строений, сооружений)-в соответствии с проектом;  Максимальный процент застройки земельного участка – в соответствии с проектом  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

# Статья 43. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ТР)

Зоны предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Зоны автомобильного транспорта (ТР-1) | **Объекты дорожного сервиса:**  - размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.  **Заправка транспортных средств:**  - Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Обеспечение дорожного отдыха:**  - Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  **Автомобильные мойки:**  - Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли  **Ремонт автомобилей:**  - Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  земельные участки общего пользования.  **Улично-дорожная сеть:**  - 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,  - некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств  **- Благоустройство территории:**  - 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.  **Склады:**  размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частя-ми 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, элева-торы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных скла-дов | **Размещение и эксплуатация линейных объектов** (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Общественное питание:**  размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Связь:**  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 размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  **Магазины:**  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | Предельные размеры земельных участков – в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;  Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – в соответствии с проектом;  Предельное количество этажей зданий – в соответствии с проектом;  Максимальная допустимая высота зданий – в соответствии с проектом;  Максимальный процент застройки земельного участка – в соответствии с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

# Статья 44. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| СХ-1 – зоны сельскохозяйственных угодий и занятые основными объектами сельхозназначения. | **Растениеводство:**  - Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур:  осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.  **Овощеводство:**  осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.  **Садоводство:**  осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.  **Животноводство:**  - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции живот-новодства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяй-ственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  **Скотоводство:**  - 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)  **Птицеводство:**  - 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:**  - 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)  **Рыбоводство:**  - Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)  **Сенокошение:**  - Кошение трав, сбор и заготовка сена  **Выпас сельскохозяйственных животных**:  - Выпас сельскохозяйственных животных  **Охота и рыбалка:**  - Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы  **Научное обеспечение сельского хозяйства:**  осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получе-ния ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;размещение коллекций генетических ресурсов растений;  **Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции:**  - Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции  **Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках**:  производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.  **Обеспечение сельскохозяйственного производства:**  размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельско-хозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства. | **Размещение и эксплуатация линейных объектов** (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Связь:**  - 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 размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  **Объекты дорожного сервиса:**  - размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.  **Заправка транспортных средств:**  - Размещение автозаправоч-ных станций; размещение ма-газинов сопутствующей тор-говли, зданий для организации общественного питания в ка-честве объектов дорожного сервиса.  **- Благоустройство территории:**  - 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.  **Специальная деятельность**:  размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).  **- Гидротехнические сооружения:**  - Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)  **Склады:**  - 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. | Предельные размеры земельных участков – в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;  Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – в соответствии с проектом;  Предельное количество этажей зданий – в соответствии с проектом;  Максимальная допустимая высота зданий –в оответствии с проектом;  Максимальный процент застройки земельного участка – в соответствии с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |
|  |  |  |  |  |
| СХ-2 – зоны коллективного садоводства и огородничества | **Ведение огородничества**:  - 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  **Ведение садоводства:**  - Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, 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),  гаражей | **Размещение и эксплуатация линейных объектов** (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Связь:**  - 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, исключением размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. **Объекты дорожного сервиса:**  - размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.  **Заправка транспортных средств:**  - Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса. | Предельные размеры земельных участков – в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;  Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – в соответствии с проектом;  Предельное количество этажей зданий – в соот-ветствии с проектом;  Максимальная допустимая высота зданий –в соответствии с проектом;  Максимальный процент застройки земельного участка – в соответствии с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |
|  |  |  | **- Гидротехнические сооружения**:  - Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)  **Водные объекты**  -Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты  **Общее пользование водными объектами** -- 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)  **Благоустройство территории**  -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 |  |

# Статья 45. Зоны особо охраняемых территорий и объектов(ОО/Р)

К зонам особо охраняемых территорий и объектов относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и для которых установлен особый правовой режим.

К зонам особо охраняемых территорий относятся земли:

* особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов (ОО-1);
* историко-культурного назначения (ОО-2);
* рекреационного назначения (Р).

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (ОО-1), за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются объектами культурного наследия, в том числе вновь выявленными объектами культурного наследия.

| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Р – зоны рекреационного назначения | **Сенокошение:**  - Кошение трав, сбор и заготовка сена  **Выпас сельскохозяйственных животных:**  - Выпас сельскохозяйственных животных  **Отдых (рекреация)**  -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.  **Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий:**  - 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:**  - Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.  - Площадки для занятий спортом:  - Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).  **Оборудованные площадки для занятий спортом:**  - Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища).  **Парки культуры и отдыха:**  - Размещение парков культуры и отдыха  Историко-культурная деятельность:  **- 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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм  **Деятельность по особой охране и изучению природы**  -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 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  **Водные объекты**  -Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты  **Общее пользование водными объектами**  -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)  **Благоустройство территории**  -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 | **Размещение и эксплуатация линейных объектов** (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Связь:**  - 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 размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  **Охота и рыбалка:**  - Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы  **Ведение огородничества:**  - 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  **Ведение садоводства:**  - Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, гаражей  **Общественное питание**:  размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **- Гидротехнические сооружения:**  - Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)  **-Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях**  -Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие  **Специальное пользование водными объектами -** 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) | Предельные размеры земельных участков – в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;  Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – в соответствии с проектом;  Предельное количество этажей зданий – в соответствии с проектом;  Максимальная допустимая высота зданий – в соответствии с проектом;  Максимальный процент застройки земельного участка – в соответствии с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

# Статья 46. Зоны специального назначения (С)

В состав зон включаются участки, занятые кладбищами, скотомогильниками, захоронениями биоотходов, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных объектов и недопустимо в других территориальных зонах. В состав зон специального назначения включаются также зоны размещения объектов МО, МВД, МЗ и других.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| С-1 – зоны кладбища | **Ритуальная деятельность:**  - Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  - размещение соответствующих культовых сооружений;  - осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения.  **Религиозное использование:**  - Размещение зданий и сооружений религиозного использования  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  земельные участки общего пользования.  **Улично-дорожная сеть:**  - 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,  - некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств  **- Благоустройство территории:**  - 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. | **Размещение и эксплуатация линейных объектов** (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Связь:**  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 размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  **Размещение**  **нестационарных объектов**  **по продаже ритуальных**  **товаров и оказанию риту-**  **альных услуг** | Предельные размеры земельных участков – в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;  Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – в соответствии с проектом;  Предельное количество этажей зданий – в соответствии с проектом;  Максимальная допустимая высота зданий – в соответствии с проектом;  Максимальный процент застройки земельного участка – в соответствии с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |
| С-2 зоны водозаборных и иных технических сооружений | **Специальная деятельность:**  размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).  **- Гидротехнические сооружения:**  - Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | **Размещение и эксплуатация линейных объектов**  (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | **Связь:**  - 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 размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. | Предельные размеры земельных участков – в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;  Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – в соответствии с проектом;  Предельное количество этажей зданий – в соответствии с проектом;  Максимальная допустимая высота зданий –в соответствии с проектом;  Максимальный процент застройки земельного участка – в соответствии с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных  участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

# Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

В соответствии с Законом Республики Северная Осетия-Алания от 24 августа 2005 года N 53-РЗ «О сохранении, использовании и государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Северная Осетия-Алания», как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами до разработки проекта зон охраны таких объектов, устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия.

Во временных границах зон охраны устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, предусмотренный для охранных зон, регулирующий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды выявленных объектов культурного наследия – достопримечательного места.

Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

# Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности (300-50 м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам, и техническим регламентам.

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать:

* + жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
  + ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;
  + территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;
  + коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;
  + спортивные сооружения, детские площадки;
  + образовательные и детские учреждения;
  + лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
  + объекты по производству и складированию лекарственных средств и веществ;
  + оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
  + комплексы водопроводных сооружения для подготовки и хранения питьевой воды.

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий допускается размещать:

* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
* здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;
* поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения;
* бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;
* мотели, гостиницы, гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;
* сооружения водоснабжения и канализации;
* автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

# Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов

Зоны охраны водных объектов на территории сельского поселения представлены водоохранными зонами рек и ручьев, озер и водохранилищ и зонами охраны источников водоснабжения.

**Водоохранные зоны**

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и претотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:

* •размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления;
* •складирование навоза и мусора;
* •размещение стоянок транспортных средств, заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, других машин и механизмов.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

• распашка земель и применение удобрений;

• складирование строительных материалов;

• выпас и устройство летних лагерей скота;

• размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное жилищное строительство;

• движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

• малых архитектурных форм и элементов благоустройства;

• объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицинзии на водопользование).

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

# Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий

Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:

1) техногенного характера:

• деревообработка – очаговые пожары;

• очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;

• автомобильные дороги – розливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;

• ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, розлив нефтепродуктов;

• электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;

• котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

2) природного характера:

• паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;

• лесные и торфяные пожары, весенние палы;

• повышенный уровень грунтовых вод;

• ураганы, смерчи, град.

# Статья 51. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки. Иные параметры

Настоящие градостроительные регламенты по параметрам застройки соответствуют региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания согласно Закона Республики Северная Осетия - Алания от 28 мая 2008 года №20-РЗ «О градостроительной деятельности в Республике Северная Осетия – Алания» и действуют до вступления в смену местных градостроительных нормативов Веселовского сельского поселения.

Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:

• процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;

• процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;

• плотность жилого фонда — отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) - тыс.кв.м. / га;

• минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);

• баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций;

• баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;

• иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;

• требования и параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков;

• требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок.

Для определения объемов и структуры жилищного строительства расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается на основании фактических статистических данных Республики Северная Осетия-Алания и рассчитанных на перспективу:

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Отчет, кв.м./чел.** | **Расчетные показатели,  кв.м./чел.** | |
| **20011 г.** | **2020 г.** | **2030 г.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| Расчетная минимальная обеспеченность |  |  |  |
| общей площадью жилых помещений. | - | - | - |
| - в сельской местности | 12,2 | 18,1 | 24,5 |

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок осуществляется (принимается) в соответствии со следующими нормами:

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Назначение площадок** | **Удельные параметры  площадок, кв.м./чел.** | **Расстояние от окон  жилых и общественных  зданий, не менее, м** |
| **1** | **2** | **3** |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 | 10 - 40 |
| Для хозяйственных целей и выгула  собак | 0,3 | 20 - 40 |
| Для стоянки автомобилей | 0,8 | см. ниже |

**Параметры жилой застройки в сельском поселении**

**1) Параметры малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки:**

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Этажность зданий** | **Процент застройки**  **(%)** | **Коэффициент  использования  территорий** | **Плотность  жилого фонда**  **(тыс. кв.м./га)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 2 | 26-39 | 0,4-0,5 | 3,6-4,8 |
| 3 | 23-36 | 0,4-0,7 | 4,4-6,1 |
| 4 | 19-32 | 0,5-0,8 | 4,9-7,0 |

Дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров. Максимальная высота жилого дома - 3 этажа, включая мансардный этаж. Доля площади может быть принята для осуществления:

* основных функций - 61-69 %;
* вспомогательных функций - 13-19 %;
* прочих функций - 17-20 %.

На территориях малоэтажной застройки, на которых разрешено содержание скота, допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Нормативный разрыв** | **Поголовье (шт), не более** | | | | | | |
| **свиньи** | **птица** | **коровы, бычки** | **кролики** | **овцы** | **лошади** | **нутрии** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| 10 м | 5 | 30 | 5 | 10 | 10 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 45 | 8 | 20 | 15 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 60 | 10 | 30 | 20 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 75 | 15 | 40 | 25 | 15 | 15 |

В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

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

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

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 квадратных метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления сельского поселения, и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

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 строительств 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.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

* от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 метров;
* от постройки для содержания скота и птицы - 4 метров;
* от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 метра;
* от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;
* от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;
* от кустарника - 1 метра.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

Расстояния:

* от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;
* от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;
* от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;
* от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

**2) Параметры малоэтажной блокированной застройки с приквартирными земельными участками:**

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Размер приквартирного  земельного участка  (кв.м.)** | **Площадь жилого дома  (кв.м. общей площади)** | **Предельно допустимые параметры** | |
| **Процент застройки**  **(%)** | **Коэффициент  использования  территории** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| 200 | 160 | 40 | 0,8 |
| 100 | 100 | 50 | 1,0 |

Дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

**3) Параметры индивидуальной застройки.**

Одноквартирный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров; от красной линии проездов не менее, чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров. Расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов не менее 15 метров. Максимальная высота жилого дома – 3 этажа, но не более 10 метров.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решётчатыми с целью минимального затемнения территории соседнего участка и высотой не более 2-х метров.

Таблица 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Размер земельного  участка (кв.м.)** | **Площадь жилого дома (кв.м. общей площади)** | **Предельно допустимые параметры** | |
| **Процент застройки**  **(%)** | **Коэффициент  использования  территории** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1200 и более | 480 | 20 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 20 | 0,4 |
| 800 | 360 | 20 | 0,4 |
| 600 | 320 | 30 | 0,6 |
| 500 | 300 | 30 | 0,6 |

Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

**4) Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны.**

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

Таблица 7

| **Учреждения и предприятия обслуживания** | **Радиус  обслуживания, м** |
| --- | --- |
| **1** | **2** |
| Дошкольные образовательные учреждения | 500 |
| Общеобразовательные школы | 750 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры | 1500 |
| Поликлиники и их филиалы | 1000 |
| Аптеки | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового | 2000 |
| обслуживания местного значения |  |
| Отделения связи и филиалы банков | 500 |

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га):

Таблица 8

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Типы комплексов** | **Плотность застройки (тыс.кв.м. общ. площ./га), не менее** | |
| **на свободных территориях** | **при реконструкции** |
| **1** | **2** | **3** |
| Центр планировочного района | 10 | 10 |
| Деловые комплексы | 15 | 10 |
| Гостничные комплексы | 15 | 10 |
| Торговые комплексы | 5 | 5 |
| Культурные (досуговые) комплексы | 5 | 5 |

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

Таблица 9

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№**  **по п/п** | **Элементы территории** | **Удельная площадь,м 2/чел, не менее** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Участки школ | 4,7 |
| 2 | Участки дошкольных учреждений | 1,2 |
| 3 | Участки бытового обслуживания | 0,8 |

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных.

Таблица 10

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Здания (земельные участки)  учреждений и предприятий  обслуживания** | **Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров** | | | |
| **до**  **красной  линии** | **до стен жилых зданий** | **до зданий общеобразовательных школ,  дошкольных образовательных и лечебных учреждений** | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | |
| Дошкольные образовательные |  | По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным нормам | | |
| учреждения и общеобразовательные школы | 10 |  | | |
| Приемные пункты вторичного сырья | - | 20 | | 50 |
| Пожарные депо | 10 | 50 | | 50 |
| Кладбища традиционного  захоронения, площадью менее 20 га | 6 | 300 | | 500 |

Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

**5) Параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков.**

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

Ширина в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 метров, для проездов – не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов – не менее 3,5 метров.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее, чем на 4 метра.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

На садово-огородных участках, как правило, допускается возводить хозяйственные постройки и сооружения временного использования.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров., от красной линии проездов – не менее, чем на 3 метра, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) – 3 метра;
* от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра;
* от других построек – 1 метр;
* от стволов деревьев:
* высокорослых – 4 метра;
* среднерослых – 2 метра;
* от кустарника – 1 метр.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – согласно таблице 4;
* до душа, бани (сауны) – 8 метров;
* от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

**6)Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок**

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового автотранспорта, в том числе:

* в жилых районах – 25 %;
* в промышленных и коммунальных районах – 25 %;
* в общественно-деловых зонах – 5 %;
* в рекреационных зонах – 15 %.

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м /машиноместа:

* для гаражей одноэтажных – 30;
* для наземных автостоянок – 25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:

Таблица 11

| **Объекты, до которых определяется  расстояние** | **Расстояние в м., не менее** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей** | | | | |
| **10 и  менее** | **11-50** | **51 — 100** | **101 – 300** | **свыше  300** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Общественные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 50 |
| Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного  типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха ) сады, скверы, парки) | 5 | 50 | Устанавливается по  согласованию с органами  Роспотребнадзора | | |

**7) Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.**

Озелененные территории (объекты градостроительного формирования) представлены в виде парков, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки сельского поселения (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района - не менее 25 %, включая суммарную площадь озеленения территории микрорайона (квартала).

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

1. **Открытые пространства:**

* зеленые насаждения - 65–75 %;
* аллеи и дороги - 10–15 %;
* площадки - 8–12 %;
* сооружения - 5-7 % ;

1. **Зона рекреации:**

* зеленые насаждения - 93–97 %;
* дорожная сеть - 2–5 %;
* обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 2 %.

Удельный вес озелененных территорий микрорайона (квартала) многоквартирной и малоэтажной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должен составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) или не менее 6 кв.м/чел.

Озеленение участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений принимается из расчета 50 % площади их территорий (для лечебных учреждений - не менее 60 %).

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятий в производственно-коммунальных зонах, следует определять из расчета не менее 3 кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

В зеленых зонах поселения и в санитарно-защитных зонах следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3 - 5 кв.м/чел. В зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 кв.м/чел.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта:

Таблица 12

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Здание, сооружение, объект** | **Расстояния (м) от здания,  сооружения, объекта до оси** | |
| **ствола дерева** | **кустарника** |
| **1** | **2** | **3** |
| Наружная стена здания, сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной  полосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада | 4,0 |  |
| Подошва откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Подземные сети: |  |  |
| - газопровод, канализация | 1,5 |  |
| - тепловая сеть | 2,0 | 1,0 |
| - водопровод, дренаж | 2,0 |  |
| - силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

**Примечания:**

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

**8) Параметры застройки в зонах рекреации**

1. Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машиномест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

* для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;
* автобусов - 40 квадратных метров;
* для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам.

Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно - тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

**9) Параметры застройки коммунально-складской и производственной зон**

Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в

зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

* до 0,8 тыс.м 3/сутки - 1 гектар;
* свыше 0,8 до 12 тыс. м 3/сутки - 2 гектара;
* свыше 12 до 32 тыс. м 3/сутки - 3 гектара;
* свыше 32 до 80 тыс. м 3/сутки - 4 гектара;
* свыше 80 до 125 тыс. м 3/сутки - 6 гектаров.

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации должны быть:

Таблица 13

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/ сутки** | **Размеры земельных участков, не более, га** | | |
| **Очистных сооружений** | **Иловых площадок** | **Биологических прудов глубокой очистки сточных вод** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляют:

Таблица 14

| **Сооружения для очистки сточных вод** | **Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м3/ сутки** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **До 0,2** | **0,2 – 5,0** | **5,0 – 50,0** | **50,0 - 280** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары | 15 | 20 | 20 | 30 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки | 150 | 200 | 400 | 500 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях | 100 | 150 | 300 | 400 |
| Поля:  а) фильтрации  б) орошения | 200  150 | 300  200 | 500  400 | 1000  1000 |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 |

Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

Таблица 15

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)** | **Размеры земельных участков (га), котельных работающих** | |
| **на твердом топливе** | **на газо-мазутном топливе** |
| **1** | **2** | **3** |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| От 10 до 50 (от 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| От 50 до 100 (от 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| От 100 до 200 (от 116 до 233) | 3.7 | 3,0 |
| От 200 до 400 (от 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

Газораспределительные станции (далее - ГРС) и газонаполнительные станции (далее - ГНС) должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными. (\*)

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

СЗЗ от линий воздушных электропередач устанавливаются по обе стороны от проекции крайних фазных проводов ЛЭП до 20 кВ в 10 м; ЛЭП 35 кВ и 110 кВ – 15 м (санитарные разрывы в целях защиты населения от воздействия электрического поля).

# Статья 52. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения.

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательства Российской Федерации и законодательства Республики Северная Осетия-Алания.

# Статья 53. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения.

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.

# ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

# Статья 54. Карты градостроительного зонирования территории Луковского сельского поселения

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения.

Чертеж включает в себя:

* границы сельского поселения;
* существующие границы населенного пункта;
* виды и состав территориальных зон сельского поселения.

# Статья 55. Карта зон действия с особыми условиями использования территории

Карта является дополняющим графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы ограничений территориальных зон.

Чертеж включает в себя:

* границы сельского поселения;
* существующие границы населенного пункта;
* санитарно-защитные зоны;
* охранные зоны объектов культурного наследия;
* охранные зоны линейных и коммунальных объектов;
* виды и состав территориальных зон сельского поселения.

# ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный Кодекс РФ»;

2. Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный Кодекс РФ»;

3. Федеральный Закон РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный Кодекс РФ»;

4. Федеральный Закон РФ от 04.12.2006 №201-ФЗ «Лесной Кодекс РФ»;

5. Федеральные Законы РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ, от 26.01.1996 № 14-ФЗ, от 26.11.2001 № 146-ФЗ и от 18.12.2006 № 230-ФЗ «Гражданский Кодекс РФ» (части 1, 2, 3, 4);

6. Федеральный Закон РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

7. Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожар пожарной безопасности»;

8. СНиП 2.07.01-62 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

9. СНиП 11-04-2003 «Об утверждении «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

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

11. Закон Республики Северная Осетия - Алания от 28 мая 2008 года №20-РЗ «О градостроительной деятельности в Республике Северная Осетия – Алания»;

12. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания (утверждены постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 09.04.2010г. №107);

13. Нормативно-правовой акт «Схема территориального планирования Республики Северная Осетия-Алания» (2008г.);

14. Генеральный план Веселовского сельского поселения (2012 г.);

15. Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки (подготовлены в 2007 г. По заказу Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фондом «Институт экономики города» и Фондом «Градостроительные реформы»);

16. Закон Республики Северная Осетия-Алания от 14.05.2004 N 17-РЗ (ред. от 22.05.2006) «Об особенностях регулирования земельных отношений в Республике Северная Осетия – Алания»;

17. Закон Республики Северная Осетия-Алания 24.08. 2005 года N 53-РЗ «О сохранении, использовании и государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики северная Осетия-Алания».