



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ  
РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ**

**ПРИКАЗ**

№ 41.

«12» августа 2024 г.

г. Владикавказ

**Об утверждении Правил землепользования и застройки Ольгинского  
сельского поселения Правобережного муниципального района  
Республики Северная Осетия - Алания**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Северная Осетия – Алания от 4 апреля 2023 года № 13-РЗ «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Северная Осетия – Алания и органами государственной власти Республики Северная Осетия – Алания», постановлением Правительства Республики Северная Осетия – Алания от 21 января 2022 года № 23 «Вопросы Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия – Алания»

**П Р И К А З Ы В А Ю:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.
2. Ведущему советнику отдела архитектуры и градостроительства Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия – Алания К.Э. Касаевой обеспечить размещение настоящего Приказа на сайте Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия – Алания.
3. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

А.К. Тебиев

Администрация Главы РСО-Алания и  
Правительства РСО-Алания

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

«14» августа 2024 г.

№ 0230-24-1



УТВЕРЖДЕНО  
приказом Министерства строительства и  
архитектуры  
Республики Северная Осетия-Алания  
от 12 августа 2024 г. № 41

Заказчик	Исполнитель
<p>АМС Ольгинского сельского поселения Правобережного района РСО-Алания Адрес: 363003, РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Ленина, 3 ИНН 1511005018 ОГРН 1021500946070</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Кадастр» ООО «Кадастр», тел: 8-8672-333-303, 89194285982 362025, РСО-А, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 17 «А» <a href="http://www.kadastr15.ru">http://www.kadastr15.ru</a>, e-mail: <a href="mailto:info@kadastr15.ru">info@kadastr15.ru</a> ИНН - 1513044936, ОГРН - 1131513006437</p>

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ОЛЬГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ПРАВОБЕРЕЖНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ  
ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ**

Руководитель проекта

Авлыхов А.Р.

Владикавказ, 2023

## Состав проекта правил землепользования и застройки

Номер раздела	Наименование раздела
<b>Раздел 1.</b>	Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного района Республики Северная Осетия-Алания
<b>Раздел 2.</b>	Карта градостроительного зонирования
<b>Раздел 3.</b>	Градостроительные регламенты
<b>Раздел 4.</b>	Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

# Содержание

ВВЕДЕНИЕ .....	7
РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА .....	8
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>8</b>
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки .....</i>	<i>8</i>
<i>Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки .....</i>	<i>13</i>
<i>Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений .....</i>	<i>15</i>
<i>Статья 4. Область применения Правил землепользования и застройки .....</i>	<i>15</i>
<i>Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки .....</i>	<i>15</i>
<i>Статья 6. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правам .....</i>	<i>16</i>
<i>Статья 7. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории .....</i>	<i>17</i>
<b>ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>17</b>
<i>Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки .....</i>	<i>17</i>
<i>Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания .....</i>	<i>18</i>
<i>Статья 10. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания .....</i>	<i>19</i>
<i>Статья 11. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности .....</i>	<i>19</i>
<i>Статья 12. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности .....</i>	<i>20</i>
<i>Статья 13. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности .....</i>	<i>22</i>
<i>Статья 14. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд .....</i>	<i>23</i>
<i>Статья 15. Договоры о развитии и освоении территории .....</i>	<i>24</i>
<i>Статья 16. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль .....</i>	<i>24</i>
<i>Статья 17. Комплексное развитие территории .....</i>	<i>24</i>
<b>ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ .....</b>	<b>24</b>
<i>Статья 18. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....</i>	<i>24</i>

<i>Статья 19. Разрешённое использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства.....</i>	26
<i>Статья 20. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента .....</i>	26
<i>Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....</i>	27
<i>Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....</i>	28
<i>Статья 23. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	29
<i>Статья 24. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства .....</i>	29
<b>ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>30</b>
<i>Статья 25. Общие положения о планировке территории .....</i>	30
<i>Статья 26. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории .....</i>	32
<i>Статья 27. Градостроительные планы земельных участков .....</i>	32
<i>Статья 28. Порядок подготовки документации по планировке территории .....</i>	34
<b>ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>36</b>
<i>Статья 29. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки или проекту внесения в них изменений .....</i>	36
<i>Статья 30. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....</i>	37
<i>Статья 31. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	39
<b>ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>40</b>
<i>Статья 32. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки .....</i>	40
<i>Статья 33. Ответственность за нарушение правил землепользования и застройки .....</i>	45
<b>ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>45</b>
<i>Статья 34. Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности .....</i>	45
<i>Статья 35. Установление сервитута, публичного сервитута .....</i>	45
<i>Статья 36. Основания прекращения сервитута .....</i>	48

<i>Статья 37. Условия, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона</i>	48
<i>Статья 38. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования</i>	49
<i>Статья 39. Контроль за использованием объектов недвижимости</i>	50
<i>Статья 40. Размещение рекламных конструкций</i>	50
<b>Статья 3. РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	50
<b>ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	50
<i>Статья 41. Состав и содержание карты градостроительного зонирования</i>	50
<i>Статья 42. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территорий</i>	52
<i>Статья 43. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территорий</i>	52
<i>Статья 44. Виды территориальных зон, определённых на карте градостроительного зонирования</i>	52
<b>Статья 4. РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	53
<b>ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЁТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)</b>	53
<i>Статья 45. Требования градостроительных регламентов</i>	53
<i>Статья 46. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i>	54
<i>Статья 46.1 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство объектов капитального строительства, от границ земельных участков, от красных линий, от объектов различного функционального назначения, относящиеся ко всем территориальным зонам</i>	54
<i>Статья 47. Зоны с особыми условиями использования территорий</i>	57
<i>Статья 47.1. Ограничение использования территорий в границах зон затопления и подтопления. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса</i>	57
<i>Статья 47.2. Охранные зоны</i>	60
<i>Статья 47.3. Санитарно-защитные зоны. Санитарные разрывы</i>	64
<i>Статья 47.4. Приаэродромная территория</i>	65
<i>Статья 47.5. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения</i>	70
<i>Статья 47.6. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства</i>	72
<i>Статья 48. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами</i>	76
<i>Статья 48.1. Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами</i>	81
<i>Статья 49. ОД-1. Общественно-деловые зоны</i>	87

<i>Статья 50. ОД-2. Зона специализированной общественной застройки.....</i>	93
<i>Статья 51. Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) .....</i>	98
<i>Статья 52. Р-2. Зона озелененных территорий специального назначения .....</i>	100
<i>Статья 53. ТИ. Зона транспортной инфраструктуры .....</i>	103
<i>Статья 54. ИИ. Зона инженерной инфраструктуры .....</i>	106
<i>Статья 55. СП-1. Зона кладбищ.....</i>	110
<i>Статья 56. СХ-1. Зоны сельскохозяйственного использования.....</i>	114
<i>Статья 57. СХ-2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий .....</i>	118

Статья 5. РАЗДЕЛ IV. ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ИЛИ ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ .....	123
--	-----

<b>ГЛАВА 10. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ИЛИ ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ.....</b>	123
---	-----

<i>Статья 58. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются .....</i>	123
---	-----

<i>Статья 59. Территории, для которых настоящими Правилами градостроительные регламенты не устанавливаются.....</i>	123
---	-----

## ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания (далее - Правила, настоящие Правила) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия - Алания и Правобережного муниципального района.

Правила подготовлены применительно ко всей территории сельского поселения.

Правила включают в себя:

- 1) порядок применения Правил и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты;
- 4) территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения - разделения его на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

- 1) виды 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 использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты Правил обязательны для исполнения всеми правообладателями земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Подготовка Правил осуществлялась с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

При подготовке Правил в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).



# РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### *Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки*

В настоящих Правилах используются следующие понятия:

- *градостроительная деятельность*:

**вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, а также объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешённым видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований 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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**документация по планировке территории** - документация, предусматривающая выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

**основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, а также объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

**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;

**разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства** - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также публичными сервитутами;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, а также объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и **ст. 30 настоящих Правил**, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

*- параметры разрешённого строительства:*

**высота зданий, строений, сооружений** - одна из основных характеристик здания, определяемая количеством этажей или вертикальным линейным размером от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли; карниз, конек или фронтоны скатной крыши; купол; шпиль; башня, которые устанавливаются для определения высоты при архитектурно-композиционном решении объекта в окружающей среде (крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства не учитываются);

**коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

**максимальный процент застройки в границах земельного участка** - определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

**этажность зданий, строений и сооружений** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра);

*- регулирование застройки:*

**затеснённая застройка** - застройка территории ниже нормируемой или участок менее нормируемого;

**коэффициент застройки** - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

**красные линии** - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

**линия регулирования застройки (линия застройки)** - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

*- зоны с особыми условиями использования территорий:*

применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с ограничениями режима хозяйственной деятельности соответствующей территории, определёнными законодательством Российской Федерации;

**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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**зоны санитарной охраны источников водоснабжения** - санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой;

**охрана водных объектов** - система мероприятий, направленных на сохранение и восстановление водных объектов;

**охранные зоны** - территории, в границах которых, устанавливаются особые условия и требования к использованию земельных участков, осуществлению хозяйственной и иной деятельности, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**охранные зоны объектов железнодорожного транспорта** - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, в том числе находящихся на территориях с подвижной почвой и на территориях, подверженных снежным, песчаным заносам и другим вредным воздействиям;

**приаэродромная территория** - прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полётов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории;

**санитарно-защитная зона (СЗЗ)** - территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I - II классов опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения;

**санитарный разрыв** - расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов;

- *территории с ограниченной хозяйственной деятельностью, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:*

ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации определён перечень земель и территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются;

**водный объект** - природный или искусственный водоём, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима;

**земли, покрытые поверхностными водами** - поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии. К поверхностным водным объектам относятся: 1) моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и другие); 2) водотоки (реки, ручьи, каналы); 3) водоёмы (озёра, пруды, обводненные карьеры, водохранилища); 4) болота; 5) природные выходы подземных вод (родники, гейзеры); 6) ледники, снежники;

- *субъекты и объекты земельных отношений:*

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**земельный участок** - объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

**правообладатели земельных участков** - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

- *элементы планировочной структуры:*

**квартал (микрорайон)** - основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границ, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га. В квартале (микрорайоне) могут выделяться земельные участки жилой застройки для отдельных домов (домовладений) или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории;

**район** - формируется как группа кварталов (микрорайонов), как правило, в пределах территории, ограниченной магистральными улицами, линиями железных дорог, естественными рубежами. Площадь территории района не должна превышать 250 га;

**элемент планировочной структуры** - квартал или микрорайон, границами которого являются определённые документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии с настоящими Правилами), а также район как совокупность кварталов, микрорайонов;

- *территории по назначению:*

**озеленённые территории** - часть территории природного комплекса, на которой располагаются природные и искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар и др.; территории жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, не менее 70% поверхности которых занято зелёными насаждениями и другим растительным покровом;

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

- *линейные объекты:*

**автомобильная дорога** - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся её технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог;

**линейно-кабельные сооружения связи** - объекты инженерной инфраструктуры, созданные или приспособленные для размещения кабелей связи;

**линейные объекты** - сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы (нефтепроводы, газопроводы и иные трубопроводы), автомобильные дороги и железнодорожные линии, линии электропередач и линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), и др. Линейные объекты по видам разделяются на: надземные (воздушные), наземные (поверхностные) и подземные;

**линии связи** - линии передачи, физические цепи и линейно-кабельные сооружения связи;

**сеть инженерно-технического обеспечения** - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений;

- *объекты капитального строительства:*

**блокированный жилой дом** (жилые дома блокированной застройки в границах зоны застройки индивидуальными жилыми домами) - жилой дом с количеством этажей не более чем

три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (в том числе с приквартирного участка);

**здание** - результат строительства, представляющий собой объёмную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

**индивидуальный жилой дом** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

**многоквартирный дом** (многоквартирные дома в границах зон застройки малоэтажными жилыми домами, среднеэтажными жилыми домами, многоэтажными жилыми домами) - жилой дом, состоящий из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир (две и более квартир) и помещения общего пользования, каждая из блок-секций имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Квартиры, имеют самостоятельные выходы либо на земельный участок (территорию общего пользования), прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом имеет общее имущество помещений общего пользования, в том числе собственников помещений в таком доме;

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент), и/или требованиям, установленным проектом планировки территории и/или проектом межевания территории (за исключением случаев, если подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечёт за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъёмности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**сооружение** - результат строительства, представляющий собой объёмную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

- *информационное обеспечение градостроительной деятельности:*

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

**федеральная государственная информационная система территориального планирования (ФГИС ТП)** - информационно-аналитическая система, обеспечивающая доступ к сведениям, содержащимся в государственных информационных ресурсах, государственных и муниципальных информационных системах, в том числе в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, и необходимым для обеспечения деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области территориального планирования.

Наряду с понятиями, приведёнными в настоящей статье, в Правилах используются иные понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Республики Северная Осетия - Алания, связанных с регулированием землепользования и застройки.

## ***Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки***

1. Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Ольгинском сельском поселении Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания (далее по тексту, в том числе - Ольгинское сельское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, обеспечении прав граждан, равенстве прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в области землепользования и застройки; обеспечении открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществлении на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовке документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развитию застроенных территорий; контроле соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, а также непосредственно завершённых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды;
- 2) создания условий для планировки территории сельского поселения;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов на территории сельского поселения:

- 1) подготовка документации по планировке территории;

2) подготовка проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым; подготовка отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства;

3) предоставление разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

4) принятие решений о развитии застроенных территорий;

5) строительный контроль в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) осуществление государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля в отношении расположенных в границах сельского поселения объектов земельных отношений, а также общественного земельного контроля;

7) иных вопросов, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

4. Правила применяются совместно:

1) с техническими регламентами;

2) национальными стандартами;

3) санитарными правилами, нормами и нормативами;

4) с установленными ограничениями прав на использование территорий, земельных участков и объектов капитального строительства:

- особыми условиями использования территорий, земельных участков и ограничениями режима хозяйственной деятельности в границах территорий, земельных участков в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- особыми условиями охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иными ограничениями использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, установленных федеральными законами;

5) с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Северная Осетия - Алания, сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

5. Правила включают в себя:

- РАЗДЕЛ I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила;

- РАЗДЕЛ II. Карта градостроительного зонирования;

- РАЗДЕЛ III. Градостроительные регламенты;

-РАЗДЕЛ IV. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

6. РАЗДЕЛ I включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального района;

- об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального района;

- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

7. РАЗДЕЛ II содержит две карты:

1) карта градостроительного зонирования, на которой установлены границы территориальных зон и территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

2) карта зон с особыми условиями использования территории, на которой отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения.

8. РАЗДЕЛ III содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. РАЗДЕЛ IV содержит описание и порядок использования территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

### ***Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений***

1. Объектами градостроительных отношений в сельском поселении являются его территория в границах, установленных Законом Республики Северная Осетия - Алания от 05.03.2005 № 17-РЗ «Об установлении границ муниципального образования Правобережный район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований – городского и сельских поселений и установлении их границ», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления, и их должностные лица;
- 2) физические и юридические лица.

### ***Статья 4. Область применения Правил землепользования и застройки***

1. Правила распространяются на всю территорию сельского поселения.

2. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления, и их должностными лицами.

### ***Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки***

1. Настоящие Правила, в том числе вносимые в них изменения, являются открытыми и общедоступными для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов власти, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления.

2. Администрация Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём их опубликования в средствах массовой информации и обеспечивает к ним доступ на странице



Ольгинского сельского поселения официального сайта администрации Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания с учётом законодательства Российской Федерации о государственной тайне в объёме и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

3. Правила, в соответствии со ст. 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, администрацией Правобережного муниципального района размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. К Правилам, в соответствии со ст. 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, администрацией Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания обеспечивается доступ в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

### ***Статья 6. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правам***

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

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи 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.

3. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

4. Несоответствующий вид разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства не может быть заменён на иной несоответствующий вид разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства.

5. Действие Правил не распространяется на градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил. Правообладатели земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. В случае, если перечень видов разрешённого использования и (или) наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и (или) наименованию отдельного вида

разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил, такой вид разрешённого использования признается действительным вне зависимости от его соответствия настоящим Правилам.

8. Обязательного переоформления указанных выше правовых документов не требуется.

### ***Статья 7. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории***

1. Правила разработаны на основе Генерального плана Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания (далее - генеральный план поселения) с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. В случае внесения в установленном порядке изменений в документы территориального планирования, соответствующие изменения вносятся в настоящие Правила.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана поселения, настоящих Правил и не должна им противоречить.

4. Со дня вступления в силу настоящих Правил нереализованная документация по планировке территории приводится в соответствие с настоящими Правилами.

## **ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### ***Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки***

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки, являются:

1) органы местного самоуправления муниципального района:

- представительный орган муниципального района – Собрание представителей муниципального образования Правобережный район Республики Северная Осетия - Алания (далее по тексту – представительный орган);

- выборное должностное лицо муниципального района – глава муниципального образования Правобережный район Республики Северная Осетия - Алания (далее по тексту – глава администрации муниципального района);

- исполнительно-распорядительный орган муниципального района – администрация местного самоуправления муниципального образования Правобережный район Республики Северная Осетия - Алания (далее по тексту – администрация муниципального района, Администрация Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, Администрация Правобережного района);

- высшее должностное лицо муниципального района – глава Правобережного района (глава муниципального района).

2. В пределах своих полномочий представительный орган муниципального района:

1) инициирует и назначает публичные слушания по основаниям и в порядке, установленным решением Собрания представителей муниципального образования Правобережный район;

2) утверждает Правила, в том числе вносимые в них изменения.

3. В пределах своих полномочий глава муниципального района:

1) инициирует публичные слушания по основаниям и в порядке, установленным решением Собрания представителей муниципального образования Правобережный район;

2) обладает правом внесения в представительный орган муниципального района проектов муниципальных правовых актов.

4. В пределах своих полномочий администрация муниципального района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки:

1) принимает решение о подготовке проекта Правил, в том числе и о подготовке проекта внесения в них изменений, с установлением этапов градостроительного зонирования, а также порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта Правил или проекта внесения в них изменений; иных положений, касающихся организации указанных работ;

2) утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

3) рассматривает вопросы о внесении изменений в Правила;

4) принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения;

5) принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

6) принимает решения об установлении публичных сервитутов;

7) принимает решения по иным вопросам землепользования и застройки, не относящиеся к ведению представительного органа муниципального района;

8) осуществляет проверку проекта Правил или проекта внесения в них изменений, представленного комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Правобережного района Республики Северная Осетия - Алания, схеме территориального планирования Республики Северная Осетия - Алания, схемам территориального планирования Российской Федерации;

9) по результатам проверки направляет проект Правил или проект внесения в них изменений главе муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации, требованиям действующего законодательства в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания на доработку.

5. Органами местного самоуправления осуществляются иные полномочия, предусмотренные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия - Алания, Уставом муниципального района, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также настоящими Правилами.

#### ***Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания***

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания (далее – Комиссия) создаётся в соответствии с требованиями ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, законодательством Российской Федерации

Федерации и Республики Северная Осетия - Алания, нормативными правовыми актами муниципального района, Положением о Комиссии.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность на безвозмездной основе.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в порядке публичных слушаний.

4. Заседания Комиссии могут проводиться в порядке публичных слушаний, которые являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

5. Периодичность заседаний определяется председателем Комиссии.

6. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

7. Итоги каждого заседания оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

### ***Статья 10. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания***

1. Подготовка рекомендаций главе муниципального района по вопросам подготовки проекта Правил или проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Рассмотрение предложений органов власти, в случаях, определённых ч. 3 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, физических или юридических лиц в связи с подготовкой проекта Правил или проекта внесения в них изменений, предоставлением разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил или проекта внесения в них изменений, вопросов предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Подготовка протоколов публичных слушаний, заключений о результатах публичных слушаний.

5. После завершения публичных слушаний по проекту Правил или проекту внесения в них изменений Комиссия с учётом результатов таких слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил или проект внесения в них изменений и представляет указанный проект главе муниципального района.

### ***Статья 11. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности***

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утверждённый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утверждённой схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учётом положений, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

3. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории;

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

3) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;

4) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

5) из земельного участка, предоставленного для строительства индивидуальных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6) из земельного участка, предоставленного для размещения гаражей в границах территории гаражного назначения.

4. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, 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.

## ***Статья 12. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности***

1. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:

1) в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;

2) на торгах или без проведения торгов;

3) за плату или бесплатно;

4) без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством Российской Федерации.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

3. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешённого использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в части 4 настоящей статьи, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения, развития территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

3) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных частью 5 настоящей статьи;

4) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в части 6 настоящей статьи;

5) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

6) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трёх лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявлено о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

7) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду

имеют физические или юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

6. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казённым, автономным);
- 3) казённым предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

7. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных физическим или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута в следующих случаях:

- 1) проведение инженерных изысканий;
- 2) капитальный или текущий ремонт линейного объекта;
- 3) строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;
- 4) осуществление геологического изучения недр;
- 5) размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации;
- 6) возведение некапитальных строений, сооружений, предназначенных для осуществления товарной аквакультуры (товарного рыбоводства);
- 7) возведение гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства;

8. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях, указанных в подпунктах 1 - 5, 7 и 9 пункта 7 настоящей статьи, осуществляется на основании разрешений уполномоченного органа.

### ***Статья 13. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности***

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

- 1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;
- 2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

## **Статья 14. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения поселения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:
  - объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;
  - автомобильные дороги местного значения;
- 3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения поселения допускается, если указанные объекты предусмотрены генеральным планом поселения и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

- 1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);
- 2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);
- 3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счёт средств недропользователя);
- 4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения поселения может быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных физическим и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных физическим и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов местного значения поселения на срок до двадцати лет.

7. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством и Правительством Российской Федерации.



### ***Статья 15. Договоры о развитии и освоении территории***

Договор о комплексном развитии территории, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома коммерческого использования заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

### ***Статья 16. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль***

1. На территории сельского поселения осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Предметом проверок при осуществлении государственного земельного надзора является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Северная Осетия - Алания в порядке, установленном нормативными правовыми актами администрации Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания.

4. Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### ***Статья 17. Комплексное развитие территории***

Осуществление комплексного развития территорий в границах сельского поселения не предусматривается.

## **ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

### ***Статья 18. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешённым считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительному регламенту территориальной зоны;
- 2) ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Градостроительный регламент в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования.

3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительных регламентах настоящих Правил, установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» (далее по тексту - Классификатор).

4. Каждый вид разрешённого использования имеет следующую структуру:

- 1) код (числовое обозначение) вида разрешённого использования;
- 2) наименование вида разрешённого использования (текстовое).

Текстовое наименование вида разрешённого использования и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

5. Применительно к каждой территориальной зоне Правил установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора, которые допустимы в данной территориальной зоне.

**6. Содержание видов разрешённого использования допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.**

7. Вспомогательные виды разрешённого использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного или условно разрешённого вида использования вспомогательный вид разрешённого использования самостоятельным не является и считается не разрешённым, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами.

8. Для каждой территориальной зоны устанавливаются несколько видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учётом соблюдения требований технических регламентов, санитарных правил, норм и нормативов, публичных сервитутов, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Применение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

1) если параметры вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

2) если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и (или) условно разрешённых видов использования.

11. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном **ст. 21 настоящих Правил**.

12. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном **ст. 23 настоящих Правил**.

13. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

### ***Статья 19. Разрешённое использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства***

1. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (далее - некапитальные объекты) могут быть основными разрешёнными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии соответствия их размещения требованиям нормативных документов, технических регламентов и решений органов местного самоуправления, регулирующими порядок размещения таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Нестационарные торговые объекты могут быть основными разрешёнными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии, что их размещение осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и решениями органов местного самоуправления, регулирующими порядок размещения таких объектов.

### ***Статья 20. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента***

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных правил, норм и нормативов, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий, положений документации по планировке территории, других требований законодательства Российской Федерации и с учётом публичных сервитутов.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в ч. 9 ст. 18 настоящих Правил, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования заменяется другим основным видом разрешённого использования, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования заменяется другим вспомогательным или основным видом разрешённого использования, при этом изменения не требуют перепланировки помещений,

конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- если строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешённым видам использования;

- если размеры земельных участков, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических изменений объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства:

1) при переводе помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

2) при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, законодательства Российской Федерации;

3) при строительстве, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, законодательства Российской Федерации.

## ***Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства***

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

2. Разрешение на условно разрешённый вид использования предоставляется в порядке, определяемом ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Правобережного района и (или) нормативными правовыми актами представительного органа Правобережного района с учётом положений ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

***Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

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

- этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и предусмотренные частью 1 настоящей статьи предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

3. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определённой территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные частью 1 настоящей статьи предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат ограничению.

4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, другими федеральными законами.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, санитарных правил, норм и нормативов, гигиенических требований, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий, а также с учётом сложившейся застройки.

***Статья 23. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5. Разрешение на отклонение от предельных параметров, предоставляется в порядке, определённом ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами муниципального района.

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

***Статья 24. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаются на карте зон с особыми условиями использования территорий.

2. Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий.

4. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный

перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством Российской Федерации, перечень согласующих органов и (или) организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих органов и (или) организаций.

8. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

## **ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### ***Статья 25. Общие положения о планировке территории***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4. Применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных пунктом 3 статьи 26 настоящего Правил.

5. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

7. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.



## ***Статья 26. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории***

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

## ***Статья 27. Градостроительные планы земельных участков***

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. В случае, если земельный участок для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, выдача градостроительного плана земельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

3. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, иных случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

2) выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства за исключением линейных объектов;

3) выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства за исключением линейных объектов.

4. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии) или в случае, предусмотренном пунктом 2 настоящей статьи, о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящими Правилами, иным федеральным законом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с ч. 7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного ч. 7.1 ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

8) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории;

9) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;

10) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

11) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

12) о границах публичных сервитутов;

13) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

14) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

15) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

16) о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения

(технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию;

17) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

18) о красных линиях.

5. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

6. Администрация района в течение четырнадцати дней со дня поступления обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация района предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

7. При проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию линейных объектов согласно ст. 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации вместо градостроительных планов земельных участков разрабатываются в установленном порядке проекты планировки территории и проекты межевания территории.

### ***Статья 28. Порядок подготовки документации по планировке территории.***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), с учётом границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учётом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации района по инициативе органов местного самоуправления муниципального района, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

3. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в ч. 12.12 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в ч. 12.12 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

В указанных случаях подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

4. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на странице Ольгинского сельского поселения официального сайта администрации Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания в сети Интернет.

5. В решении о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- 1) местонахождение земельного участка или земельных участков (квартал, микрорайон и т.д.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- 2) цель планировки территории;
- 3) содержание работ по планировке территории;
- 4) сроки проведения работ по планировке территории;
- 5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;
- 6) иные сведения.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. Администрация муниципального района в течение двадцати дней со дня поступления документации по планировке территории осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Применительно к линейным объектам транспортной инфраструктуры местного значения поселения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки администрация муниципального образования принимает решение о направлении документации по планировке территории главе района для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального района.

9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных ч. 12 ст.43 и ч. 22 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

- 1) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;
- 2) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

11. Администрация муниципального района предоставляет главе муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных

слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава муниципального района, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утверждённая документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи в течение семи дней со дня утверждения.

14. На основании утверждённой документации по планировке территории глава Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

15. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию муниципального района с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 2 - 14 настоящей статьи, не требуется.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Северная Осетия - Алания, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утверждённую документацию по планировке территории.

## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### ***Статья 29. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки или проекту внесения в них изменений***

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка Правил или проекта внесения изменений в Правила, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определяемом Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального района.

3. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

1) проект Правил и проекты внесения изменений в Правила;

2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

3) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) иные вопросы землепользования и застройки, установленные законодательством Российской Федерации.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на странице Ольгинского сельского поселения официального сайта администрации Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания в сети Интернет.

5. Администрация Правобережного муниципального района осуществляет проверку проекта Правил или проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на

соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания, схеме территориального планирования Республики Северная Осетия - Алания, схемам территориального планирования Российской Федерации.

6. По результатам указанной в части 5 настоящей статьи проверки администрация муниципального района направляет проект Правил или проект внесения изменений в Правила главе муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава муниципального района при получении от администрации района проекта Правил или проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил или проекту внесения изменений в Правила составляет не менее одного и не более трёх месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. В случае подготовки проекта внесения изменений в Правила в части изменения градостроительного регламента, установленного для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. После завершения публичных слушаний по проекту Правил или проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил или проект внесения изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации муниципального района. Обязательными приложениями к проекту Правил или проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта Правил или проекта внесения изменений в Правила и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта Собранию представителей муниципального образования Правобережный район или об отклонении проекта Правил или проекта внесения изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

### ***Статья 30. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства***

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

2. 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 правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального района.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального района в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на странице Ольгинского сельского поселения официального сайта администрации Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания в сети Интернет.

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в ч. 2 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное

учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в ч. 2 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### ***Статья 31. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

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

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

3. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном ч. 2-5 ст. 30 настоящих Правил, за исключением случая, указанного в ч. 2 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального района.

7. Глава администрации муниципального района в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.



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

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

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

## **ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### ***Статья 32. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки***

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территорий, либо градостроительных регламентов, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального района вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану Ольгинского сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план Ольгинского сельского поселения или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

7) принятие решения о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

9) утверждение документации по планировке территории, предусматривающей уточнение установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов федерального значения (за исключением линейных объектов);

2) органами исполнительной власти Республики Северная Осетия - Алания в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов регионального значения (за исключением линейных объектов);

3) органами местного самоуправления Правобережного муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов местного значения (за исключением линейных объектов);

4) органами местного самоуправления Ольгинского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

5) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

6) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

7) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

8) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (далее - юридическое

лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях поселения, муниципального округа, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе муниципального округа, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава поселения, глава муниципального округа, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

4. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 4 - 6 части 2 и ч. 3.1 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 8 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

5. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с ч. 5.2 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

7. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

8. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального района.

9. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

10. Глава администрации муниципального района с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении таких изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем. Глава администрации муниципального района после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 2 части 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 2 части 2 настоящей статьи, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

11. Глава администрации муниципального района не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещает его на странице Ольгинского сельского поселения официального сайта администрации Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания в сети Интернет.

12. Администрация муниципального района осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания, схеме территориального планирования Республики Северная Осетия - Алания, схемам территориального планирования Российской Федерации.

13. По результатам указанной в части 12 настоящей статьи проверки администрация муниципального района направляет проект внесения изменений в Правила главе муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 12 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

14. Глава муниципального района при получении от администрации муниципального района проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

15. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила составляет не менее одного и не более трёх месяцев со дня опубликования такого проекта.

16. В случае подготовки проекта внесения изменений в Правила применительно к части территории поселения публичные слушания по такому проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части поселения.

17. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его главе администрации муниципального района. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

18. Глава администрации муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке Собранию представителей муниципального образования Правобережный район или об отклонении проекта внесения изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

19. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный Собранию представителей муниципального образования Правобережный район, подлежит рассмотрению на заседании Собрании не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

20. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в ч. 2 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в ч. 2 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

21. В случаях, предусмотренных пунктами 4 - 6 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе администрации муниципального района требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

22. В случае поступления требования, предусмотренного частью 21 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4 - 6 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава администрации муниципального района обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 21 настоящей статьи, не требуется.

23. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 22 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 21 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4 - 6 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

24. После утверждения Собранием представителей муниципального образования Правобережный район, изменений в Правила, они подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на странице Ольгинского сельского поселения официального сайта администрации Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания в сети Интернет.

### ***Статья 33. Ответственность за нарушение правил землепользования и застройки***

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### ***Статья 34. Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности***

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- 1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешённому использованию земельного участка;
- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

### ***Статья 35. Установление сервитута, публичного сервитута***

1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

3. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются.

4. Публичный сервитут может устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- 3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;
- 4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

б) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения);

9) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

10) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

11) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

12) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 9 настоящего пункта;

13) реконструкция, капитальный ремонт участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами.

5. Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

6. Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

7. Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Срок сервитута, срок публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

8. Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

9. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

10. В случае, если размещение объекта, указанного в подпункте 9 пункта 4 настоящей статьи, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 Земельного кодекса Российской Федерации, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

11. Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

12. Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации или федеральным законом.

13. В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.

14. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

15. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.

16. Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.

17. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

18. Порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации, срок публичного сервитута, условия его осуществления и



порядок определения платы за такой сервитут устанавливаются главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

19. Случаи и особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным законом от 08.11.2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

### ***Статья 36. Основания прекращения сервитута***

1. Сервитут может быть прекращён по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

2. Публичный сервитут может быть прекращён в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путём принятия акта об отмене сервитута.

### ***Статья 37. Условия, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона***

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешённым использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешённым использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешённое использование или разрешённое использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

7) земельный участок не отнесён к определённой категории земель;

8) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершённого строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещённые в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения,

объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

10) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации;

11) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

12) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

13) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

14) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о её комплексном развитии;

15) земельный участок в соответствии с утверждёнными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

16) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Республики Северная Осетия - Алания или адресной инвестиционной программой;

17) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

18) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

19) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

20) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

### ***Статья 38. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования***

1. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. Земельные участки (земли) в границах территорий общего пользования - земельные участки (земли) общего пользования, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые площадями, улицами, проездами, набережными, парками,

лесопарками, скверами, садами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами рекреационного назначения, автомобильными дорогами и другими объектами, не закрытыми для общего пользования (доступа).

3. Территории общего пользования рассматриваются как совокупность земельных участков общего пользования.

4. Земельные участки (земли) общего пользования не подлежат приватизации, могут включаться в состав различных территориальных зон, ими беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

5. В составе документации по планировке территории:

1) границы существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования отображаются в проектах планировки территорий посредством красных линий;

2) в проекте межевания территории должны быть указаны образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

6. Использование земельных участков (земель) общего пользования определяется их назначением в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Ограничения по распоряжению земельными участками общего пользования указаны в ч. 4 настоящей статьи, ст. 37 настоящих Правил.

### ***Статья 39. Контроль за использованием объектов недвижимости***

1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством Российской Федерации, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### ***Статья 40. Размещение рекламных конструкций***

Во всех территориальных зонах сельского поселения допускается без отдельного указания в регламенте установка и эксплуатация рекламных конструкций при условии соответствия места установки рекламной конструкции Схеме размещения рекламных конструкций на территории Правобережного муниципального района.

Установка и эксплуатация рекламной конструкции допускаются при наличии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, выдаваемого в соответствии с утвержденной схемой размещения рекламных конструкций администрацией Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания.

## **Статья 1. РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

#### ***Статья 41. Состав и содержание карты градостроительного зонирования***

1. Карта градостроительного зонирования представляет собой документ градостроительного зонирования, отображающий границу Ольгинского сельского поселения,

границы населённых пунктов, устанавливающий границы территориальных зон и территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

2. Вся территория сельского поселения, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозные земельные участки, в пределах границ сельского поселения делится на территориальные зоны, границы которых устанавливаются на карте градостроительного зонирования.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом соблюдения требования 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.

5. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом сельского поселения, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населённых пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

8. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. 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 о комплексном развитии территории.

#### **Статья 42. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территорий**

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения.

2. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображаемых на карте зон с особыми условиями использования территорий:

- охранные зоны;
- санитарно-защитные зоны;
- санитарные разрывы;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- иные зоны.

#### **Статья 43. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территорий**

1. В случае изменения границы Ольгинского сельского поселения, границ населённых пунктов, границ земель различных категорий, расположенных на территории сельского поселения, поступления предложений об изменении границ и (или) видов территориальных зон, установления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или изменения границ зон с особыми условиями использования территорий требуется соответствующее изменение карты градостроительного зонирования и (или) карты зон с особыми условиями использования территорий посредством внесения изменений в настоящие Правила.

2. Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со ст. 32 настоящих Правил.

#### **Статья 44. Виды территориальных зон, определённых на карте градостроительного зонирования**

В результате градостроительного зонирования на карте градостроительного зонирования определены виды территориальных зон, представленные в таблице 44.1.

**Таблица 44.1**

Обозначения	Наименование территориальных зон
1	2
	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
ОД-1	Общественно-деловые зоны
ОД-2	Зона специализированной общественной застройки
	<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>
Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)
Р-2	Зона озелененных территорий специального назначения
	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
ТИ	Зона транспортной инфраструктуры
ИИ	Зона инженерной инфраструктуры
	<b>ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
СП-1	Зона кладбищ

<b>СХ</b>	<b>ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
СХ-1	Зоны сельскохозяйственного использования
СХ-2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

## **Статья 2. РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЁТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛИВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)**

#### **Статья 45. Требования градостроительных регламентов**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Применительно к каждой территориальной зоне настоящими Правилами к земельным участкам и объектам капитального строительства установлены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Применительно ко всем территориальным зонам установлены параметры минимальных отступов зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков, от красных линий, от объектов различного функционального назначения, относящиеся ко всем территориальным зонам; параметры допустимой площади озеленённой территории земельных участков, относящиеся ко всем территориальным зонам.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, определяемые в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации ст. 62 настоящих Правил.

8. Настоящими Правилами градостроительные регламенты не установлены для земель, определяемых в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации ст. 63 настоящих Правил.

9. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

10. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

***Статья 46. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества, устанавливаются в соответствии с законодательством. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставляемых гражданам в собственность определяются Законом Республики Северная Осетия - Алания от 14.05.2004 № 17-РЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений в Республике Северная Осетия–Алания».

3. Для целей, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются региональными (областными) и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, настоящими Правилами, в соответствии с техническими регламентами, национальными стандартами, а также с утверждёнными в установленном порядке нормами отвода земель для некоторых видов деятельности.

4. В соответствии с ч. 14 ст. 28 настоящих Правил предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть уточнены.

***Статья 46.1 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, от красных линий, от объектов различного функционального назначения, относящиеся ко всем территориальным зонам***

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться нормы пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарные (инсоляционные) разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе, расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и санитарные нормы и правила.

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

3. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий с количеством этажей 2-3 этажа – не менее 15 м; для жилых зданий с количеством этажей от 4 включительно – в соответствии с нормами инсоляции, освещенности и противопожарных требований, но не менее 20 м. В условиях реконструкции и в других особых условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

4. Для всех объектов капитального строительства, кроме подземных автостоянок, расстояние от границы смежного земельного участка до стены объекта капитального строительства должно быть не менее 3 м, до красной линии улиц не менее 5 м, до красной линии проездов не менее 3 м, а также должно соответствовать действующим техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил.

5. Для образовательных организаций, объектов здравоохранения расстояние от границы смежного земельного участка и до красной линии улиц и проездов определяется в соответствии с действующими техническими регламентами, национальными стандартами и сводами правил.

6. Для подземных автостоянок расстояние от границы смежного земельного участка до стены подземной автостоянки должно быть не менее 1 м, до красной линии улиц не менее 3 м, до красной линии проездов не менее 1 м.

7. В случае реконструкции объекта капитального строительства в условиях сложившейся застройки допускается сохранение существующих отступов объекта капитального строительства от границ смежных земельных участков.

8. В районах для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, расстояния от окон жилых помещений индивидуального или садового дома (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные – 10 м, до 8 блоков – 25 м, свыше 8 до 30 блоков – 50 м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

9. В районах для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, расстояние должно быть не менее: до красных линий улиц от стены дома – 5 м; до красных линий проездов от стены дома – 3 м; до границы участка от стены дома – 3 м, от границы участка до хозяйственных построек – 1 м, расстояния от границ участка до стены дома и хозяйственных построек могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты и по взаимному согласию правообладателей земельных участков или объектов недвижимости по согласованию с органом администрации Правобережного района уполномоченным в области градостроительства и землепользования; при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

10. В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившейся застройкой при сопутствующем обосновании и согласовании с уполномоченным органом администрации Правобережного района, уполномоченным в области градостроительства и землепользования.



11. Расстояние между блокированными жилыми домами следует принимать на основе расчета инсоляции и освещенности, учета противопожарных санитарно-гигиенических требований, но не менее 6,0 м. При этом расстояния между длинными сторонами зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15,0 м.

12. При строительстве на участке более одного блокированного жилого дома, на участке необходимо предусматривать места для парковки (в том числе – гостевой) из расчета одного машиноместа на один блок (квартиру) с расположением от жилых строений (в том числе соседних), на расстоянии не менее 10,0 м, а также детскую игровую площадку на расстоянии 12,0 м от окон жилых домов и хозяйственную площадку – на расстоянии не менее 20,0 м от окон жилого дома, а также разворотную площадку размером не менее 12\*12 метров при длине проезда менее 50 м или размером не менее чем 15\*15 м при длине проезда более 50 м.

13. Размещение гаража для легковой машины допускается на расстоянии не меньше 1 м от границы участка.

14. В районах для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к жилому дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

15. Расстояние между жилым домом (строением) и границей смежного участка измеряется от цоколя жилого дома (строения) или от стены жилого дома (строения) при отсутствии цоколя, если элементы жилого дома (строения) – эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 0,5 м от плоскости стены.

16. Если элементы второго и последующих этажей жилого дома (строения) выступают более чем на 0,5 м из плоскости наружной стены, расстояние между жилым домом (строением) и границей смежного участка, измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго и последующих этажей, расположенные на столбах и др.).

17. По согласованию с органом администрации Правобережного района, уполномоченным в области градостроительства и землепользования по красной линии на улицах, в условиях реконструкции исторически сложившейся застройки, допускается размещать здания, в том числе жилые со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания).

18. По согласованию с органом администрации Правобережного района, уполномоченным в области градостроительства и землепользования, навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к красной линии со стороны улицы или проезда.

19. Крыльца, пандусы, отмостки, должны располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

20. Минимальные расстояния от зданий и сооружений, коммуникаций, инженерных сетей до деревьев с диаметром кроны до 5-ти метров и кустарников приведены в таблице 46.1.1.

**Таблица 46.1.1**

Сооружения, здания, коммуникации	Расстояния до оси растения, м	
	дерева	кустарника
От наружных стен зданий и сооружений	5,0	1,5
От наружных стен общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений	10,0	1,5
От края тротуаров и садовых дорожек	0,7	0,5

От края проезжей части, улиц, кромок укрепленных полос, обочины дорог и бровок канав	2,0	1,0
От мачт и опор осветительной сети, колонн и эстакад	4,0	–
От подошвы откосов, террас и др.	1,0	0,5
От подошвы и внутренней грани подпорных стенок	3,0	1,0
От подземных сетей:		
газопровода, канализации	1,5	–
теплотрасс	2,0	1,0
водопровода, дренажа	2,0	–
силовых кабелей и кабелей связи	2,0	0,7

### **Статья 47. Зоны с особыми условиями использования территорий**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают действие градостроительных регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. В настоящих Правилах зоны с особыми условиями использования территорий отображаются в соответствии с утверждённым генеральным планом поселения.

3. Установление зон не влечёт за собой изъятие земельных участков у правообладателей земельных участков или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

### **Статья 47.1. Ограничение использования территорий в границах зон затопления и подтопления. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса.**

1. На территории зон затопления и подтопления в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.

2. В границах зон затопления, подтопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производств и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4. В соответствии с пунктом 3 Положения о зонах затопления, подтопления, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «О зонах затопления, подтопления» зоны затопления, подтопления устанавливаются или изменяются решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления, об установлении границ зон затопления, подтопления и сведений о границах этих зон, которые

должны содержать графическое описание местоположения границ этих зон, перечень координат характерных точек границ таких зон в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Зоны затопления, подтопления после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке, включаются в Правила в соответствии с главой 6 Правил.

5. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

6. В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

7. За пределами территории населенного пункта ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта). При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

8. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

9. Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

10. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

11. Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

12. Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

13. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

14. На территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта).

15. В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории

загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

16. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

17. В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

18. На территориях, расположенных в границах водоохраных зон и занятых защитными лесами, особо защитными участками лесов, наряду с ограничениями, установленными частью 15 настоящей статьи, действуют ограничения, предусмотренные установленными лесным законодательством правовым режимом защитных лесов, правовым режимом особо защитных участков лесов.

19. Строительство, реконструкция и эксплуатация специализированных хранилищ агрохимикатов допускаются при условии оборудования таких хранилищ сооружениями и системами, предотвращающими загрязнение водных объектов.

20. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

21. Установление границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе обозначение на местности посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

#### ***Статья 47.2. Охранные зоны***

1. Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

2. В соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578, на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии устанавливаются охранные зоны:

1) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных за границами населённых пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 м с каждой стороны;

2) для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 м и от контуров заземления не менее чем на 2 м.

3. Минимально допустимые расстояния (разрывы) между сооружениями связи и радиодиффузии и другими сооружениями определяются правилами возведения соответствующих сооружений и не должны допускать механического и электрического воздействия на сооружения связи.

4. При предоставлении земельных участков, расположенных в охранных зонах сооружений связи и радиодиффузии, под сельскохозяйственные угодья, огородные и садовые участки и в других сельскохозяйственных целях органами местного самоуправления при наличии согласия предприятий, в ведении которых находятся сооружения связи и

радиофикации, в выдаваемых документах о правах на земельные участки в обязательном порядке делается отметка о наличии на участках зон с особыми условиями использования территории.

5. Территория охранных зон на трассах линий связи и линий радиофикации используется с учётом ограничений, установленных Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578.

6. Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, установлены запреты на использование территорий в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства (линий электропередач, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов и иного предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудования).

7. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи (далее по тексту - ВЛ) - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ - 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

- 1-20 кВ - 10 м (5 м - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещённых в границах населённых пунктов);

- 35 кВ - 15 м;

- 110 кВ - 20 м;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

3) вдоль переходов ВЛ через водоёмы (реки и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоёмов (на высоту, соответствующую высоте опор ВЛ), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении для несудоходных водоёмов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль ВЛ;

4) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль ВЛ, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

8. Территория охранных зон газораспределительных сетей используется с учётом ограничений, установленных Правилами охраны газораспределительных сетей, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

9. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

1) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;

2) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м от газопровода со стороны провода и 2 м - с противоположной стороны;

3) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведённой на расстоянии 10 м от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

Отсчёт расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных.

10. Установление охранных зон газораспределительных сетей не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. В документах, удостоверяющих права правообладателей земельных участков, на земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, указываются обременения (ограничения) прав этих собственников, владельцев и пользователей.

11. В соответствии со ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешённым использованием.

12. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

13. Охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

14. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, в том числе единой охранной зоны, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

15. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

16. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;



в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

### ***Статья 47.3. Санитарно-защитные зоны. Санитарные разрывы***

1. В настоящих Правилах приняты ориентировочные размеры санитарно-защитных зон с учётом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных санитарно-защитных зон в соответствии с классификацией санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

2. Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

3. 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 границ санитарно-защитной зоны. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- 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 закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции,

сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

- до 300 м - 60;
- свыше 300 до 1000 м - 50;
- свыше 1000 до 3000 м - 40;
- свыше 3000 м - 20.

8. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого ВЛ устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы ВЛ, за пределами которых напряжённость электрического поля не превышает 1 кВ/м.

9. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полёта в зоне взлёта и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы).

Величина санитарного разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчётов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

10. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути.

При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования свода правил СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 «Защита от шума», ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

11. В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50 % площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

#### ***Статья 47.4. Приаэродромная территория***

1. Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территории и отображается в документах территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории в пределах Республики Северная Осетия - Алания.

2. Использование воздушного пространства регулируется воздушным законодательством Российской Федерации.

3. Порядок использования воздушного пространства Российской Федерации в интересах экономики и обороны страны, в целях удовлетворения потребностей пользователей воздушного пространства, обеспечения безопасности использования воздушного пространства устанавливается Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138.

4. Проектирование, строительство и развитие сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полётов воздушных судов, с учётом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полётов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома.

5. На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

6. Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Владикавказ (Беслан) установлена в соответствии Федеральным законом от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» и определяется по границам подзон, установленных в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории».

7. Границы подзоны № 1 и подзоны № 2 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Владикавказ (Беслан) определены преимущественно по границам земельных участков, предоставленных для размещения и эксплуатации зданий, сооружений и оборудования, подлежащих размещению в указанных подзонах, а также в соответствии с техническими характеристиками аэродрома и схемой планировочной организации земельного участка под строительство нового аэровокзального комплекса внутренних воздушных линий Международного аэропорта Владикавказ.

Определение границ подзоны № 3 – подзоны № 7 приаэродромной территории аэродрома Владикавказ (Беслан) выполнялось расчетным путем в соответствии с исходными данными, предоставленными оператором аэродрома, и правилами установления

приаэродромной территории, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 02.02.2017 № 1460.

8. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах подзон приведены в таблице:

Обозначение подзоны	Содержание ограничения	
Подзона № 1	Запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов	
Подзона № 2	Запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта	
Подзона № 3	Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта/сооружения/строения в соответствии сектором подзоны № 3	
Сектор 1	Запрещается размещать любые объекты/сооружения/строения, за исключением тех, функциональное назначение которых требует их размещения вблизи взлетно-посадочной полосы и не допускает размещения в ином месте	
Сектор 2	Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта/сооружения/строения; высота объектов/сооружений/строений не должна превышать допустимую максимальную абсолютную отметку верха в Балтийской системе высот 1977 г.; ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения/строения	H = 560,00 м
Сектор 3		H = 660,00 м
Сектор 4		в диапазоне H = 497,43 м – 500,00 м
Сектор 5		в диапазоне H = 500,00 м – 505,00 м,
Сектор 6		в диапазоне H = 505,00 м – 510,00 м,
Сектор 7		в диапазоне H = 510,00 м – 515,00 м,
Сектор 8		в диапазоне H = 515,00 м – 520,00 м,
Сектор 9		в диапазоне H = 520,00 м – 525,00 м
Сектор 10		в диапазоне H = 525,00 м – 530,00 м
Сектор 11		в диапазоне H = 530,00 м – 535,00 м
Сектор 12		в диапазоне H = 535,00 м – 540,00 м
Сектор 13		в диапазоне H = 540,00 м – 545,00 м
Сектор 14		в диапазоне H = 545,00 м – 550,00 м
Сектор 15		в диапазоне H = 550,00 м – 555,00 м
Сектор 16		в диапазоне H = 555,00 м – 560,00 м
Сектор 17		в диапазоне H = 509,94 м – 510,00 м
Сектор 18		в диапазоне H = 497,43 м – 500,00 м
Сектор 19		в диапазоне H = 500,00 м – 505,00 м
Сектор 20		в диапазоне H = 505,00 м – 510,00 м
Сектор 21		в диапазоне H = 510,00 м – 515,00 м
Сектор 22		в диапазоне H = 515,00 м – 520,00 м
Сектор 23		в диапазоне H = 520,00 м – 525,00 м
Сектор 24		в диапазоне H = 525,00 м – 530,00 м
Сектор 25		в диапазоне H = 530,00 м – 535,00 м
Сектор 26		в диапазоне H = 535,00 м – 540,00 м
Сектор 27		в диапазоне H = 540,00 м – 545,00 м
Сектор 28		в диапазоне H = 545,00 м – 550,00 м
Сектор 29		в диапазоне H = 550,00 м – 555,00 м
Сектор 30		в диапазоне H = 555,00 м – 560,00 м
Сектор 31		в диапазоне H = 560,00 м – 565,00 м
Сектор 32		в диапазоне H = 565,00 м – 570,00 м
Сектор 33		в диапазоне H = 570,00 м – 575,00 м
Сектор 34		в диапазоне H = 575,00 м – 580,00 м
Сектор 35		в диапазоне H = 580,00 м – 585,00 м
Сектор 36		в диапазоне H = 585,00 м – 590,00 м
Сектор 37		в диапазоне H = 590,00 м – 595,00 м
Сектор 38		в диапазоне H = 595,00 м – 600,00 м
Сектор 39		в диапазоне H = 600,00 м – 605,00 м
Сектор 40		в диапазоне H = 605,00 м – 610,00 м

Сектор 41		в диапазоне Н = 610.00 м – 615.00 м
Сектор 42		в диапазоне Н = 615.00 м – 620.00 м
Сектор 43		в диапазоне Н = 620.00 м – 625.00 м
Сектор 44		в диапазоне Н = 625.00 м – 630.00 м
Сектор 45		в диапазоне Н = 630.00 м – 635.00 м
Сектор 46		в диапазоне Н = 635.00 м – 640.00 м
Сектор 47		в диапазоне Н = 640.00 м – 645.00 м
Сектор 48		в диапазоне Н = 645.00 м – 650.00 м
Сектор 49		в диапазоне Н = 650.00 м – 655.00 м
Сектор 50		в диапазоне Н = 655.00 м – 660.00 м
Сектор 51		в диапазоне Н = 509.94 м – 515.00 м
Сектор 52	Размещение объектов/сооружений/строений выше допустимой максимальной абсолютной отметки верха Н = 660.00 м в Балтийской системе высот 1977 г. допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие их влияния на безопасность полетов	
Подзона № 4	Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; запрещается размещать иные радиопередающие объекты, работающие в диапазонах частот средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, эксплуатируемых на аэродроме Владикавказ (Беслан); высотные ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта/сооружения/строения в соответствии с сектором подзоны № 4; в случае превышения максимальных абсолютных отметок верха, установленных в границах подзоны (секторов), размещение новых и реконструкция существующих объектов/сооружений/строений допускается при наличии документов эксплуатирующей организации, подтверждающих отсутствие их влияния на безопасность полетов и на работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи	
Сектора 1-2	Размещение новых и реконструкция существующих объектов/сооружений/строений, функциональное назначение которых требует их размещения вблизи взлетно-посадочной полосы и средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи и не допускает размещения их в ином месте, разрешается при наличии документов эксплуатирующей организации, подтверждающих отсутствие их влияния на безопасность полетов и на работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи	
Сектора 3-4	Высота объектов/сооружений/строений не	Н = 503.91 м
Сектора 5-6	должна превышать максимальную	в диапазоне Н = 498.60 м – 503.91 м
Сектор 7	абсолютную отметку верха в Балтийской	в диапазоне Н = 570.00 м – 574.44 м
Сектор 8	системе высот 1977 г.; запрещается	в диапазоне Н = 565.00 м – 570.00 м
Сектор 9	размещать иные радиопередающие	в диапазоне Н = 560.00 м – 565.00 м
Сектор 10	средства (объекты), работающие на	в диапазоне Н = 555.00 м – 560.00 м
Сектор 11	частотах (в диапазоне частот) 329,6 МГц;	в диапазоне Н = 550.00 м – 555.00 м
Сектор 12	1066 МГц; 1003 МГц; 332,3 МГц;	в диапазоне Н = 545.00 м – 550.00 м
Сектор 13	1074 МГц; 1011 МГц; 250 КГц; 725 КГц;	в диапазоне Н = 540.00 м – 545.00 м
Сектор 14	355 КГц; 75 МГц; 108,0 МГц -	в диапазоне Н = 535.00 м – 540.00 м
Сектор 15	117,995 МГц; 1200 МГц; 118 МГц -	в диапазоне Н = 530.00 м – 535.00 м
Сектора 16, 19	137 МГц; 1216 МГц-1278 МГц; 1216 МГц-	в диапазоне Н = 525.00 м – 530.00 м
Сектора 17, 20, 30	1278 МГц; 962 МГц - 1213 МГц;	в диапазоне Н = 520.00 м – 525.00 м
Сектор 18	0,400 МГц – 30,000 МГц; 1090 МГц; в	в диапазоне Н = 517.55 м – 520.00 м
Сектора 21, 31, 36	случае превышения максимальной	в диапазоне Н = 515.00 м – 520.00 м
Сектора 22, 32	абсолютной отметки верха, размещение	в диапазоне Н = 510.00 м – 515.00 м
Сектора 23, 26, 33	новых и реконструкция существующих	в диапазоне Н = 505.00 м – 510.00 м
Сектора 24, 27, 34	объектов/сооружений/строений	в диапазоне Н = 500.00 м – 505.00 м
Сектора 25, 28	допускается при наличии документов	в диапазоне Н = 493.91 м – 500.00 м
Сектор 29	эксплуатирующей организации,	в диапазоне Н = 525.00 м – 526.81 м
Сектор 35	подтверждающих отсутствие их влияния	в диапазоне Н = 497.14 м – 500.00 м
Сектор 37	на безопасность полетов и на работу	в диапазоне Н = 511.33 м – 515.00 м
	средств радиотехнического обеспечения	
	полетов и авиационной электросвязи	

Подзона № 5	<p>1) Запрещается размещать, проектировать, реконструировать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, а именно опасные производственные объекты I, II, III, IV класса – предприятия и их цеха, участки, площадки:</p> <p>а. на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества следующих видов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- воспламеняющиеся вещества;</li> <li>- окисляющие вещества;</li> <li>- горючие вещества;</li> <li>- взрывчатые вещества;</li> <li>- токсичные вещества;</li> <li>- высокотоксичные вещества;</li> <li>- вещества, представляющие опасность для окружающей среды;</li> </ul> <p>б. используется оборудование, работающее под избыточным давлением более 0,07 мегапаскаля:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пара, газа (в газообразном, сжиженном состоянии);</li> <li>- воды при температуре нагрева более 115 градусов Цельсия;</li> <li>- иных жидкостей при температуре, превышающей температуру их кипения при избыточном давлении 0,07 мегапаскаля;</li> </ul> <p>с. используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы (за исключением лифтов, подъемных платформ для инвалидов), эскалаторы в метрополитенах, канатные дороги, фуникулеры;</p> <p>д. получают, транспортируются, используются расплавы черных и цветных металлов, сплавы на основе этих расплавов с применением оборудования, рассчитанного на максимальное количество расплава 500 килограммов и более;</p> <p>е. ведутся горные работы (за исключением добычи общераспространенных полезных ископаемых и разработки россыпных месторождений полезных ископаемых, осуществляемых открытым способом без применения взрывных работ), работы по обогащению полезных ископаемых;</p> <p>ф. осуществляется хранение или переработка растительного сырья, в процессе которых образуются взрывоопасные пылевоздушные смеси, способные самовозгораться, возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления, а также осуществляется хранение зерна, продуктов его переработки и комбикормового сырья, склонных к самосогреванию и самовозгоранию;</p> <p>2) Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать поверхности ограничения препятствий, устанавливаемые для аэродрома (подзона № 3);</p> <p>3) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые опасные производственные объекты.</p>
Подзона № 6	<p>1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- звероводческие фермы, скотобойни;</li> <li>- подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные фермы);</li> <li>- места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов;</li> <li>- скотомогильники;</li> <li>- мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора;</li> </ul> <p>2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время;</li> <li>- выпас скота.</li> </ul>
Подзона № 7	<p>1) Запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами;</p>

	<p>2) Виды разрешенного и запрещенного использования земельных участков, входящих в границы подзоны 7 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Владикавказ (Беслан) определены требованиями Санитарных норм СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки», СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест», СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» и другими нормативными документами;</p> <p>3) Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до 01.07.2017 г.</p> <p>В состав подзоны № 7 включены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- контур по фактору электромагнитного воздействия, в границах которого запрещается размещать:</li> <li>- селитебные территории;</li> <li>- площадки для стоянки и остановки всех видов транспорта;</li> <li>- предприятия по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.;</li> <li>- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;</li> <li>- контур по фактору химического воздействия, в границах которого запрещается размещать:</li> <li>- жилые зоны и другие территории проживания;</li> <li>- места массового отдыха населения, территории размещения лечебно-профилактических учреждений длительного пребывания больных и центров реабилитации;</li> <li>- контур по фактору шумового воздействия (от наземных источников и от пролетов воздушных судов), в границах которого запрещается размещать:</li> <li>- жилые дома;</li> <li>- поликлиники, амбулатории, диспансеры, дома отдыха, пансионаты, дома интернатов для престарелых и инвалидов;</li> <li>- учебные заведения и дошкольные учреждения, библиотеки;</li> <li>- площадки отдыха на территории микрорайонов и групп жилых домов, домов отдыха, пансионатов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, площадки детских дошкольных учреждений, школ и др. учебных заведений;</li> <li>- больницы и санатории;</li> <li>- площадки отдыха на территории больниц и санаториев.</li> </ul>
--	---

### **Статья 47.5. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

1. Зона санитарной охраны (далее по тексту - ЗСО) источников водоснабжения организуются в составе трёх 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.

3. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

4. В каждом из трёх поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

5. Границы поясов ЗСО источников водоснабжения определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

6. Территория первого пояса ЗСО подземных источников должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

7. На территории второго и третьего поясов ЗСО подземных источников:

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

запрещается размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

8. Кроме мероприятий, указанных в п. 7 ст. 47.5 Правил, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

9. Не допускается размещение открытых и закрытых стоянок автомобилей в первом - третьем поясах санитарно-защитных зон водозаборов хозяйственно-питьевого назначения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1074, а также в охранных зонах рек и водоемов.

При условиях достаточной защищенности водоносного горизонта возможно размещение стоянок автомобилей в третьем поясе санитарно-защитной зоны в случае проведения мероприятий по защите водоносных горизонтов от проникновения с поверхности химического и бактериального загрязнений. Подобные случаи требуют обязательного согласования с органами государственного санитарно-эпидемиологического, водного, геолого-гидрологического, экологического надзора.



## ***Статья 47.6. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства***

1. На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

2. **Требования** к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя:

требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства;

требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;

требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;

требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;

требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

3. **Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.**

Объемно-пространственные характеристики объекта капитального строительства, его архитектурное решение должно формироваться с учетом функционального назначения объекта, а также сложившейся архитектурно-градостроительной среды окружающей застройки (не нарушать сложившейся облик архитектурно-градостроительной среды).

При формировании внешнего облика зданий рекомендуется руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии:

- интеграция объекта в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса;

- взаимная увязка планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

Высота нежилых помещений первых этажей объекта капитального строительства, выходящих фасадом на территории общего пользования, должна быть не менее 3,3 метров. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.

Запрещается размещать входные группы и их элементы за красными линиями. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.

Размещение входных групп и их элементов (ступени, пандусы, крыльцо, входные группы с прямыми в помещения цокольного, подвального этажей) не должно сокращать пешеходную часть тротуара и габариты примыкающих проездов до ширины, менее нормативной, создавать препятствия пешеходному или транспортному движению.

4. **Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.**

Элементы фасада должны располагаться с учетом системы композиционных осей объекта. Габариты и внешний вид элементов, их композиционное расположение на фасаде должны обеспечивать композиционное единство форм, цветовых решений, фактурную совместимость отделочных материалов, согласовываться с общим архитектурным решением. архитектурно-градостроительный облик объекта не должен нарушать существующую архитектурно-градостроительную среду сложившейся застройки.

Внешний вид и композиционное расположение архитектурных и декоративных элементов фасада должны обеспечивать целостное архитектурное решение, исключаящее наличие однородной, невыразительной поверхности большого размера с отсутствием композиционных акцентов (пластических или цветовых).

Устройство выступающих тамбуров входных групп на фасадах, ориентированных на территории общего пользования, не допускается. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства при наличии выступающих тамбуров входных групп на фасадах, ориентированных на территории общего пользования, до момента их реконструкции.

Входные группы в жилые и общественные помещения (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны иметь площадь остекления не менее 30%, единое архитектурное решение в пределах всего фасада, располагаться с привязкой к композиционным осям фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду.

Характер членения витражного остекления, ограждения балконов и лоджий должен обеспечивать композиционное единство.

Изменение внешнего облика объектов в течение гарантийного срока эксплуатации не допускается.

Изменение внешнего облика объектов по истечении гарантийного срока эксплуатации допускается при условии разработки и согласования в установленном порядке комплексного проекта изменения фасада объекта в целом, учитывающего существующее архитектурное, стилистическое и колористическое решение объекта.

Не допускается облицовка фасадов объекта капитального строительства, приводящая к утрате архитектурно-декоративных элементов, обеспечивающих завершенное, целостное, согласованное архитектурное решение объекта капитального строительства.

Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению:

- отдельные элементы должны подчиняться единому стилю всего объекта;
- преобладание плоскости стены над проемами с применением архитектурных деталей: фронтоны, карнизы, пояски, пилястры, наличники и прочие в соответствии со стилистикой зданий;
- применение традиционных приемов в архитектурном решении фасадов зданий, к которым относятся в том числе: традиционная форма оконных проемов;
- запрещается применение нетрадиционных композиционно-силуэтных форм – криволинейных и остроугольных объемов, ломаных и плоских кровель.

#### **5. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.**

Цветовое решение фасадов объекта капитального строительства выполняется с учетом существующего цветового решения зданий, расположенных рядом с проектируемым объектом капитального строительства в сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры, которые будут сочетаться с окружающей цветовой гаммой застройки).

#### **6. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.**

Для повышения архитектурно-эстетических качеств объектов капитального строительства, долговечности их отделки, фасады должны иметь отделку облицовочными материалами. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства, первоначальный облик объектов, которых предусматривал иную отделку фасадов.

Не допускается:

- использование при отделке фасадов сайдинга (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), профилированного металлического листа (профнастила, за исключением отделки кровли и объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий), асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната.
- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем.

- использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона.

- использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объектов капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.

#### **7. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.**

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта (привязкой к композиционным осям, горизонтальным и вертикальным членениям фасада и отметкам окон, витрин и входов) и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

- размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи и иных видов монументального искусства;

- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;

- при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада, или располагать на дворовых фасадах. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;

- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

- при размещении инженерного оборудования на фасаде объекта капитального строительства не должны нарушаться строительные, противопожарные, санитарно-гигиенические и иные действующие нормы и правила.

#### **8. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.**

Предусматривать подсветку фасадов для объекта капитального строительства, обращенных к территориям общего пользования и расположенных вдоль магистральных улиц, а также акцентных объектов, образующих силуэт города (расположенных на видовых точках), за исключением объектов индивидуального жилищного строительства и промышленных предприятий.

Архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать

гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, предусмотренные федеральными санитарными правилами, ослеплять участников дорожного движения.

9. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

10. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

11. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

12. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

13. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

## ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

### Статья 48. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных жилых домов, а также блокированных жилых домов.

В зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение необходимо 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.

Таблица 48.1

#### Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
Блокированная жилая застройка	2.3
Обслуживание жилой застройки	2.7
Автомобильный транспорт	7.2
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Пищевая промышленность	6.4
<b>3. 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</b>	
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Спорт	5.1
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

**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, в том числе их площадь:**

Таблица 48.2

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Для индивидуального жилищного строительства	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 2000 кв. м.
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м.
Блокированная жилая застройка	Минимальный размер земельного участка в сложившейся застройке блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа – 300 кв. м. Минимальный размер земельного участка для

	блокированного и коттеджного типа для вновь осваиваемых территорий для одного блока коттеджа (для домов с количеством от 3 до 10) - 150 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Обслуживание жилой застройки	Не подлежат установлению.
Автомобильный транспорт	Не подлежат установлению.
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Пищевая промышленность	Минимальная площадь земельного участка 700 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Размещение гаражей для собственных нужд	Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 100 кв. м
Спорт	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению.

Площадь земельных участков для выравнивания красной линии улицы и до закрепления земельного участка к основному участку считать равной в сложившихся границах пользования, целевое назначение - то же, что и целевое назначение основного участка.

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные настоящими Правилами, не распространяются.

При дополнительном отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства к ранее предоставленным земельным участкам минимальные размеры не применяются.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

**Таблица 48.3**

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Для индивидуального жилищного строительства	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

Блокированная жилая застройка	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обслуживание жилой застройки	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Автомобильный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Пищевая промышленность	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Размещение гаражей для собственных нужд	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Спорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

### **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий – для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м, для вспомогательных строений - не более 7 м.

### **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Для земельных участков с видами разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства»:

**Таблица 48.4**

Тип застройки <*>	Размер земельного участка, м <sup>2</sup>	Площадь жилого дома, м <sup>2</sup> общей площади	Максимальный процент застройки, %
А	1200 (не более 2000)	480	20
	1000	400	20
	800	320 (480) <***>	20 (30) <***>
Б	600	360	30
	500	300	30
	400	240	30
	300	240	40
В	200	160	40
	100	100	50

<\*> А - усадебная застройка сельско-городского типа с размером участка 800 м<sup>2</sup> и сельского типа с размером участка 1000 - 1200 м<sup>2</sup>.

Б - застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 м<sup>2</sup> и коттеджно-блокированного типа (2 - 4-квартирные сблокированные дома с участками 300 - 400 м<sup>2</sup>).

В - многоквартирная застройка коттеджно-блокированного типа с размером приквартирных участков 100 - 300 м<sup>2</sup>.

<\*\*\*> В скобках - допустимые параметры для коттеджной застройки.

Максимальный процент застройки для земельных участков с разрешенными видами использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», выделяемых по красной линии принимать с таблицей п. 4 ст. 48 настоящих правил.

Таблица 48.5

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Для индивидуального жилищного строительства	в соответствии с таблицей 48.4	В соответствии с СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные»
Для ведения личного подсобного хозяйства	в соответствии с таблицей 48.4	В соответствии с СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные»
Блокированная жилая застройка	0,3	В соответствии с СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные»
Обслуживание жилой застройки	1,0	не подлежит установлению
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
Пищевая промышленность	0,8	не подлежит установлению
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними		
Размещение гаражей для собственных нужд	не подлежит установлению	20
Спорт	1,0	
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

При строительстве хозяйственных построек для содержания и разведения животных в личных подсобных хозяйствах граждан расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее указанных в таблице:

Таблица 48.6

	Поголовье, голов, не более
--	----------------------------



<b>Нормативный разрыв, не менее, метров</b>	свиньи	крупный рогатый скот	овцы, козы	лошади	птица	кролики	пушные звери
10	5	5	10	5	30	10	5
20	8	8	15	8	45	20	8
30	10	10	20	10	60	30	10
40	15	15	25	15	75	40	15

При несоблюдении расстояния от мест содержания животных до жилых помещений в личном подсобном хозяйстве на приусадебном земельном участке владелец личного подсобного хозяйства обязан снизить до нормы количество содержащихся на приусадебном земельном участке сельскохозяйственных животных либо вынести содержание превышающего предельную норму количества животных за пределы поселения с регистрацией владельца личного подсобного хозяйства в качестве индивидуального предпринимателя или крестьянского (фермерского) хозяйства.

Не допускается содержание животных в жилых помещениях, на территории домовладения, границы которого непосредственно прилегают к общественным местам (детским садам, школам, паркам, лечебным учреждениям и др.). Нахождение животных за пределами подворья без надзора запрещено. Владелец животных не должен допускать загрязнения навозом и пометом дворов и окружающей территории, а в случае загрязнения немедленно устранить его.

Кровлю жилых домов и хозяйственных построек рекомендуется оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами.

Строительство 2-го и последующих жилых домов на одном земельном участке возможно после предоставления информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

Участки усадебной, коттеджной, коттеджно-блокированной и садово-дачной застройки должны иметь ограждение. С уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции, высотой не более 4,5 метров. Конструкция и внешний вид ограждения должен соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке. Рекомендуется конструкцию и высоту ограждения выполнять единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

По меже с соседним домовладением ограждение должно соответствовать нормам инсоляции и освещенности жилых помещений. Высота ограждения не нормируется.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - V класс.

На территории застройки индивидуальными усадебными жилыми домами запрещается обустройство и строительство стоянок для грузового транспорта, транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны. Запрещается парковать личный грузовой транспорт на улицах сельского поселения, за исключением специализированных мест для парковки.

Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях не допускается размещать: магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости.

При освоении незастроенных территорий, предназначенных для застройки жилыми домами блокированного типа в случае отсутствия разработанного проекта планировки территории, Застройщику необходимо подготовить проект планировки территории в соответствии с действующими градостроительными требованиями и утвердить в установленном действующим законодательством порядке.

Проектирование и строительство подводящих инженерно-технических коммуникаций к земельному участку, предназначенному для застройки блокированными жилыми домами, выполняется за счет Застройщика при наличии технических условий на подключение к инженерным коммуникациям.

Земельный участок должен быть огорожен до начала строительства с уличной стороны ограждением произвольной конструкции высотой до 2,5 м, по границе со смежными участками ограждение должно быть высотой не более 2,0. Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, при условии согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений.

#### **Статья 48.1. Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из малоэтажных многоквартирных жилых домов.

В зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение необходимо 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.

**Таблица 48.1**

#### **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Обслуживание жилой застройки	2.7
Хранение автотранспорта	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Коммунальное обслуживание	3.1
Социальное обслуживание	3.2
Бытовое обслуживание	3.3
<b>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</b>	<b>3.4.1</b>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Культурное развитие	3.6
Религиозное использование	3.7
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Деловое управление	4.1
Магазины	4.4
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Служебные гаражи	4.9

Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Рынки	4.3
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Хранение автотранспорта	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

**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, в том числе их площадь:**

**Таблица 48.1.2**

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Минимальная площадь земельного участка жилого дома малоэтажная многоквартирная жилая застройка из расчета 18 кв. м на 1 чел. При уплотнении существующей застройки 20 кв. м на 1 чел. в проектируемой застройке
Обслуживание жилой застройки	Не подлежат установлению.
Хранение автотранспорта	Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 100 кв. м
Размещение гаражей для собственных нужд	Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 100 кв. м
Коммунальное обслуживание	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Социальное обслуживание	Минимальный размер земельного участка – 300 кв. м Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м
Бытовое обслуживание	Не подлежат установлению.
<b>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</b>	Минимальная площадь земельного участка 200 кв.м и 1000 кв.м на каждые 100 посещений в смену
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размер земельного участка детского дошкольного учреждения, при вместимости: до 100 мест - 40 кв.м на 1 место; от 100 мест -35 кв.м на 1 место; от 500 мест - 30 кв.м на 1 место. Размер земельного участка общеобразовательного учреждения, при вместимости: до 400 мест - 50 кв.м на 1 место; 400 - 500 мест - 60 кв.м на 1 место; 500 - 600 мест - 50 кв.м на 1 место;

	600 - 800 мест - 40 кв.м на 1 место; 800 - 1100 мест - 33 кв.м на 1 место; 1100 - 1500 мест - 21 кв.м на 1 место; 1500 - 2000 мест - 17 кв.м на 1 место; более 2000 мест - 16 кв.м на 1 место.
Культурное развитие	Минимальный размер земельного участка – 200 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Религиозное использование	Минимальный размер земельных участков храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, принимаются исходя из удельного показателя – 7 кв. м площади участка на единицу вместимости храма. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв. м на единицу вместимости), но не более чем на 25%. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Минимальный размер земельного участка – 200 кв. м Максимальный размер земельного участка – 1200 кв. м
Деловое управление	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Магазины	Минимальный размер земельного участка – 200 кв. м Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м, из расчета 500 кв. м участка на 100 кв. м торговой площади.
Общественное питание	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м Максимальный размер земельного участка – 2300 кв. м
Гостиничное обслуживание	Минимальный размер земельного участка под размещение гостиниц при числе мест гостиницы: от 25 до 100 мест – 55 кв. м на 1 место; от 100 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место; от 500 до 1000 мест – 20 кв. м на 1 место; от 1000 до 2000 мест – 15 кв. м на 1 место. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Служебные гаражи	Не подлежат установлению.
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Не подлежат установлению.
Площадки для занятий спортом	Не подлежат установлению.
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению.
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Рынки	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м Максимальный размер земельного участка – 8400 кв. м, из расчета 14 кв. м участка на 1 кв. м торговой площади.

<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Хранение автотранспорта	Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 100 кв. м
Размещение гаражей для собственных нужд	Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 100 кв. м
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

**Таблица 48.1.3**

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обслуживание жилой застройки	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Хранение автотранспорта	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Размещение гаражей для собственных нужд	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Социальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Бытовое обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</b>	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Культурное развитие	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Религиозное использование	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Деловое управление	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Магазины	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Общественное питание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Гостиничное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Служебные гаражи	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Площадки для занятий спортом	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Рынки	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Хранение автотранспорта	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Размещение гаражей для собственных нужд	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 4.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

**Таблица 48.1.4**

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,6	не подлежит установлению
Обслуживание жилой застройки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Размещение гаражей для собственных нужд	не подлежит установлению	20
Коммунальное обслуживание	0,6	не подлежит установлению
Социальное обслуживание	1,0	не подлежит установлению
Бытовое обслуживание	1,0	не подлежит установлению
<b>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</b>	1,0	не подлежит установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1,0	не подлежит установлению
Культурное развитие	1,0	не подлежит установлению
Религиозное использование	1,0	не подлежит установлению

Амбулаторное ветеринарное обслуживание	1,0	не подлежит установлению
Деловое управление	1,0	60
Магазины	1,0	60
Общественное питание	1,0	60
Гостиничное обслуживание	1,0	60
Служебные гаражи	не подлежит установлению	40
Обеспечение занятий спортом в помещениях	1,0	не подлежит установлению
Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
Рынки	1,0	40
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними		
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Размещение гаражей для собственных нужд	не подлежит установлению	20
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

Встроенные в жилые дома учреждения обслуживания следует размещать с учетом требований СНиП 31-01-2003, СП 31-107-2004, СанПиН 2.1.3684-21, СП 2.3.6.3668-20, СанПин 2.3/2.4.3590-20 и СП 118.13330.2022 (СНиП 31-06-2009).

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - V класс.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

## ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### Статья 49. ОД-1. Общественно-деловые зоны

Зона выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения административных учреждений, объектов делового, финансового назначения, объектов торговли и общественного питания, объектов гостиничного обслуживания, зрелищных объектов, объектов для проведения научных исследований и изысканий, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Таблица 49.1

#### Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Социальное обслуживание	3.2
Бытовое обслуживание	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Культурное развитие	3.6
Религиозное использование	3.7
Общественное управление	3.8
Обеспечение научной деятельности	3.9
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Деловое управление	4.1
Рынки	4.3
Магазины	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Развлечение	4.8
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
Спорт	5.1
Связь	6.8
Автомобильный транспорт	7.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Пищевая промышленность	6.4
<b>3. 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</b>	
Хранение автотранспорта	2.7.1
Земельные участки(территории) общего пользования	12.0

**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, в том числе их площадь:**



Таблица 49.2

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	Не подлежат установлению
Социальное обслуживание	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Бытовое обслуживание	Минимальный размер земельного участка – 300 кв. м Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м
Амбулаторно поликлиническое обслуживание	Минимальный размер земельного участка – 2000 кв. м и 1000 кв. м на каждые 100 посещений в смену Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Стационарное медицинское обслуживание	Минимальный размер земельного участка при мощности стационаров, коек: до 50 – 210 кв.м на одну койку, от 50 до 100 – 210-160 кв.м на одну койку, от 100 до 200 – 160-110 кв.м на одну койку, от 200 до 300 – 110-80 кв.м на одну койку, от 300 до 500 – 80-60 кв.м на одну койку, свыше 500 – 60 кв.м на одну койку. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Минимальный размер земельного участка детского дошкольного учреждения, при вместимости: 1) до 100 мест – 40 кв. м на 1 место; 2) от 100 мест – 35 кв. м на 1 место; 3) от 500 мест – 30 кв. м на 1 место. Минимальный размер земельного участка общеобразовательного учреждения, при вместимости: 1) до 400 мест – 50 кв. м на 1 место; 2) 400 – 500 мест – 60 кв. м на 1 место; 3) 500 – 600 мест – 50 кв. м на 1 место; 4) 600 – 800 мест – 40 кв. м на 1 место; 5) 800 – 1100 мест – 33 кв. м на 1 место; 6) 1100 – 1500 мест – 21 кв. м на 1 место; 7) 1500 – 2000 мест – 17 кв. м на 1 место; 8) более 2000 мест – 16 кв. м на 1 место. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Культурное развитие	Минимальный размер земельного участка – 200 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Религиозное использования	Минимальный размер земельных участков храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, принимаются исходя из удельного показателя – 7 кв. м площади участка на единицу вместимости храма. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая

	застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв. м на единицу вместимости), но не более чем на 25%. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Общественное управление	Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Обеспечение научной деятельности	Минимальный размер земельного участка – 700 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Амбулаторное Ветеринарное обслуживание	Минимальный размер земельного участка – 200 кв. м Максимальный размер земельного участка – 1200 кв. м
Деловое управление	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Рынки	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м Максимальный размер земельного участка – 8400 кв. м, из расчета 14 кв. м участка на 1 кв. м торговой площади.
Магазины	Минимальный размер земельного участка – 200 кв. м Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м. из расчета 500 кв. м участка на 100 кв. м торговой площади.
Банковская и страховая деятельность	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м Максимальный размер земельного участка – 2400 кв. м
Общественное питание	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м Максимальный размер земельного участка – 2300 кв. м
Гостиничное обслуживание	Минимальный размер земельного участка под размещение гостиниц при числе мест гостиницы: от 25 до 100 мест – 55 кв. м на 1 место; от 100 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место; от 500 до 1000 мест – 20 кв. м на 1 место; от 1000 до 2000 мест – 15 кв. м на 1 место. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Развлечения	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м Максимальный размер земельного участка – 1000 кв. м
Выставочно-ярмарочная деятельность	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м Максимальный размер земельного участка – 1000 кв. м
Спорт	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
Связь	Не подлежат установлению
Автомобильный транспорт	Не подлежат установлению
Обеспечение внутреннего правопорядка	Не подлежат установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Минимальный размер земельного участка: до 1 тыс. чел. – 0,1 га, от 1 тыс. чел. до 3 тыс. чел. – 0,2 га, от 3 тыс. чел. до 4 тыс. чел. – 0,4 га,

	от 5 тыс. чел. до 6 тыс. чел. – 0,6 га, от 7 тыс. чел. до 10 тыс. чел. – 1,0 га. Максимальный размер земельного участка: до 1 тыс. чел. – 0,2 га, от 1 тыс. чел. до 3 тыс. чел. – 0,4 га, от 3 тыс. чел. до 4 тыс. чел. – 0,6 га, от 5 тыс. чел. до 6 тыс. чел. – 1,0 га, от 7 тыс. чел. до 10 тыс. чел. – 1,2 га.
Пищевая промышленность	Минимальный размер земельного участка – 700 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
<b>2. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Хранение автотранспорта	Не подлежат установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению

**3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

**Таблица 49.3**

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Социальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Бытовое обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Стационарное медицинское обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Культурное развитие	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Религиозное использование	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Общественное управление	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обеспечение научной деятельности	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Деловое управление	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Рынки	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Магазины	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Банковская и страховая деятельность	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

Общественное питание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Гостиничное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Развлечения	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Спорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Связь	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Автомобильный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Пищевая промышленность	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Хранение транспорта	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки(территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 7 м.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Таблица 49.4

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	0,6	20
Социальное обслуживание	1,0	Не подлежит установлению
Бытовое обслуживание	1,0	Не подлежит установлению

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1,0	Не подлежит установлению
Стационарное медицинское обслуживание	1,0	Не подлежит установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1,0	Не подлежит установлению
Культурное развитие	1,0	Не подлежит установлению
Религиозное использование	1,0	Не подлежит установлению
Общественное управление	1,0	Не подлежит установлению
Обеспечение научной деятельности	1,0	Не подлежит установлению
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	1,0	Не подлежит установлению
Деловое управление	1,0	60
Рынки	1,0	40
Магазины	1,0	60
Банковская и страховая деятельность	1,0	60
Общественное питание	1,0	60
Гостиничное обслуживание	1,0	60
Развлечения	1,0	60
Выставочно-ярмарочная деятельность	1,0	40
Спорт	1,0	Не подлежит установлению
Связь	0,6	20
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Обеспечение внутреннего правопорядка	1,0	Не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1,0	40
Пищевая промышленность	0,8	20
<b>3. 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</b>		
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению	Не подлежит установлению

Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	Не подлежит установлению
---	--------------------------	--------------------------

### **5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

Встроенные в жилые дома учреждения обслуживания следует размещать с учетом требований СНиП 31-01-2003, СП 31-107-2004, СанПиН 2.1.3684-21, СП 2.3.6.3668-20, СанПин 2.3/2.4.3590-20 и СП 118.13330.2022 (СНиП 31-06-2009).

### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - V класс.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

### **Статья 50. ОД-2. Зона специализированной общественной застройки**

Зона размещения специализированной общественной застройки выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов специализированной общественной застройки.

**Таблица 50.1**

### **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Культурное развитие	3.6
Обеспечение научной деятельности	3.9
Спорт	5.1
Отдых (рекреация)	5.0
Природно-познавательный туризм	5.2
Туристическое обслуживание	5.2.1
Религиозное использование	3.7
Историко-культурная деятельность	9.3
Автомобильный транспорт	7.2
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Магазины	4.4
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7

<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Хранение автотранспорта	2.7.1
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

**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, в том числе их площадь:**

**Таблица 50.2**

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	Не подлежат установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Минимальный размер земельного участка детского дошкольного учреждения, при вместимости:</p> <p>1) до 100 мест – 40 кв. м на 1 место; 2) от 100 мест – 35 кв. м на 1 место; 3) от 500 мест – 30 кв. м на 1 место.</p> <p>Минимальный размер земельного участка общеобразовательного учреждения, при вместимости:</p> <p>1) до 400 мест – 50 кв. м на 1 место; 2) 400 - 500 мест – 60 кв. м на 1 место; 3) 500 - 600 мест – 50 кв. м на 1 место; 4) 600 - 800 мест – 40 кв. м на 1 место; 5) 800 - 1100 мест – 33 кв. м на 1 место; 6) 1100 - 1500 мест – 21 кв. м на 1 место; 7) 1500 - 2000 мест – 17 кв. м на 1 место; 8) более 2000 мест – 16 кв. м на 1 место.</p> <p>Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p>
Среднее и высшее профессиональное образование	Не подлежат установлению
Культурное развитие	<p>Минимальный размер земельного участка – 200 кв. м</p> <p>Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p>
Обеспечение научной деятельности	Не подлежат установлению.
Спорт	<p>минимальный размер земельного участка – 100 кв. м.</p> <p>максимальный размер земельного участка не подлежит установлению</p>
Отдых (рекреация)	не подлежат установлению
Природно-познавательный туризм	не подлежат установлению
Туристическое обслуживание	не подлежат установлению
Религиозное использование	Размеры земельных участков храмовых комплексов, включающих основные здания

	и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, принимаются исходя из удельного показателя – 7 кв. м площади участка на единицу вместимости храма. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв. м на единицу вместимости), но не более чем на 25%. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению
Автомобильный транспорт	Не подлежат установлению.
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Магазины	Минимальный размер земельного участка – 200 кв. м Максимальный размер земельного участка 1600 кв. м, из расчета 800 кв. м участка на 100 кв. м торговой площади
Общественное питание	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м Максимальный размер земельного участка – 2300 кв. м
Гостиничное обслуживание	Минимальный размер земельного участка под размещение гостиниц при числе мест гостиницы: от 25 до 100 мест – 55 кв. м на 1 место; от 100 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место; от 500 до 1000 мест – 20 кв. м на 1 место; от 1000 до 2000 мест – 15 кв. м на 1 место. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Хранение автотранспорта	не подлежат установлению
Земельные участки(территории) общего пользования	Не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

**Таблица 50.3**

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
---------------------------------	--



<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Культурное развитие	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обеспечение научной деятельности	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Спорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Отдых (рекреация)	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Природно-познавательный туризм	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Туристическое обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Религиозное использование	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Историко-культурная деятельность	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Автомобильный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Магазины	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Общественное питание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Гостиничное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Хранение автотранспорта	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки(территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 7 м.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

**Таблица 50.4**

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	0,6	20

Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1,0	не подлежит установлению
Среднее и высшее профессиональное образование	1,0	не подлежит установлению
Культурное развитие	1,0	не подлежит установлению
Обеспечение научной деятельности	0,6	не подлежит установлению
Спорт	1,0	не подлежит установлению
Отдых (рекреация)	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Природно-познавательный туризм	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Туристическое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Религиозное использование	1,0	не подлежит установлению
Историко-культурная деятельность	1,0	не подлежит установлению
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
Магазины	1,0	60
Общественное питание	1,0	60
Гостиничное обслуживание	1,0	60
<b>3. 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</b>		
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению

### **5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

**Статья 51. Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)**

Зона парков, скверов, бульваров включает в себя земельные участки, занятые скверами, парками и т. д., используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.

**Таблица 51.1**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Религиозное использование	3.7
Культурное развитие	3.6
Отдых (рекреация)	5.0
Спорт	5.1
Охота и рыбалка	5.3
Охрана природных территорий	9.1
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Историко-культурная деятельность	9.3
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**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, в том числе их площадь:**

**Таблица 51.2**

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению
Религиозное использование	не подлежат установлению
Культурное развитие	не подлежат установлению
Отдых (рекреация)	не подлежат установлению
Спорт	200-5000 кв. м
Охота и рыбалка	не подлежат установлению
Охрана природных территорий	не подлежат установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

**Таблица 51.3**

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Религиозное использование	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Культурное развитие	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Отдых (рекреация)	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Спорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Охота и рыбалка	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Охрана природных территорий	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Историко-культурная деятельность	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 7 м.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

**Таблица 51.4**

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	0,6	20

Религиозное использование	1,0	не подлежит установлению
Культурное развитие	1,0	не подлежит установлению
Отдых (рекреация)	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Спорт	1,0	не подлежит установлению
Охота и рыбалка	не подлежит установлению	20
Охрана природных территорий	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Земельные участки(территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними		
не установлены		

#### **5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Состав зоны должен быть представлен:

- 1) зелеными насаждениями – 60-75% от общей площади зоны;
- 2) аллеями и дорогами – 10-25% от общей площади зоны;
- 3) площадками – 8-12% от общей площади зоны.

#### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

На территории зон рекреационного назначения не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного назначения.

#### **Статья 52. Р-2. Зона озелененных территорий специального назначения**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования в соответствии с требованиями федерального законодательства. Зона так же включает в себя все насаждения, выполняющие функции защиты территорий от оползневых явлений, от предприятий, имеющих негативное влияние на окружающую среду и для защиты почв от деградации.

Таблица 52.1

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Охрана природных территорий	9.1
Историко-культурная деятельность	9.3
Использование лесов	10.0
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Охота и рыбалка	5.3
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
Коммунальное обслуживание	3.1
Связь	6.8
Гидротехнические сооружения	11.3
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**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, в том числе их площадь:**

Таблица 52.2

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Охрана природных территорий	не подлежат установлению
Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению
Использование лесов	не подлежат установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Охота и рыбалка	не подлежат установлению
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежат установлению
Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению
Связь	не подлежат установлению
Гидротехнические сооружения	не подлежат установлению
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

Таблица 52.3

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Охрана природных территорий	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Историко-культурная деятельность	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Использование лесов	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Охота и рыбалка	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Связь	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Гидротехнические сооружения	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 7 м.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Таблица 52.4

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Охрана природных территорий	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Использование лесов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		

Охота и рыбалка	не подлежит установлению	20
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Коммунальное обслуживание	0,6	20
Связь	0,6	не подлежит установлению
Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними		
не установлены		

### **5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

## **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

### **Статья 53. ТИ. Зона транспортной инфраструктуры**

Зона включает в себя участки, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

**Таблица 53.1**

#### **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Магазины	4.4
Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Склад	6.9
Автомобильный транспорт	7.2
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	



Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
Деловое управление	4.1
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

**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, в том числе их площадь:**

**Таблица 53.2**

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению
Магазины	минимальный размер земельного участка – 200 кв. м максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м. из расчета 500 кв. м участка на 100 кв. м торговой площади.
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению
Объекты дорожного сервиса	не подлежит установлению
Склад	не подлежит установлению
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению
Деловое управление	не подлежит установлению
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

**Таблица 53.3**

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	

Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Магазины	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Хранение автотранспорта	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Объекты дорожного сервиса	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Склад	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Автомобильный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Деловое управление	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 7 м.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Таблица 53.4

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	0,6	20
Магазины	1,0	60
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Объекты дорожного сервиса	не подлежит установлению	40
Склад	0,6	40
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению

Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Деловое управление	не подлежит установлению	20
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними		
Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению

#### **5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89\*); расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89\*).

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

#### **Статья 54. ИИ. Зона инженерной инфраструктуры**

Зона включает в себя участки предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких

объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящим регламентом.

**Таблица 54.1**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Магазины	4.4
Хранение автотранспорта	2.7.1
Склад	6.9
Автомобильный транспорт	7.2
Трубопроводный транспорт	7.5
Связь	6.8
Гидротехнические сооружения	11.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
Деловое управление	4.1
<b>3. 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</b>	
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

**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, в том числе их площадь:**

**Таблица 54.2**

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению
Магазины	минимальный размер земельного участка – 200 кв. м максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м. из расчета 500 кв. м участка на 100 кв. м торговой площади.
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению
Склад	не подлежит установлению
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению
Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению
Связь	не подлежит установлению
Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	

Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению
Деловое управление	не подлежит установлению
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

**Таблица 54.3**

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Магазины	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Хранение автотранспорта	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Склад	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Автомобильный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Трубопроводный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Связь	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Гидротехнические сооружения	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Деловое управление	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 7 м.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

**Таблица 54.4**

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	0,6	20
Магазины	1,0	60
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Склад	0,6	40
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Связь	0,6	20
Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Деловое управление	не подлежит установлению	60
<b>3. 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</b>		
Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами,

санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

## **ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **Статья 55. СП-1. Зона кладбищ**

Зона кладбищ выделяется с целью размещения кладбищ, мемориальных парков, аллей и скверов.

**Таблица 55.1**

#### **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Бытовое обслуживание	3.3
Религиозное использование	3.7
Историко-культурная деятельность	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Ритуальная деятельность	12.1
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
не установлены	
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**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, в том числе их площадь:**

**Таблица 55.2**

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	не подлежат установлению
Религиозное использование	не подлежат установлению
Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению
Ритуальная деятельность	Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного городского округа, поселения,

	<p>но не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.</p> <p>Вновь создаваемые места традиционного и смешанного захоронения необходимо размещать на расстоянии от границ селитебной территории при отводимой площади земельного участка:  от 20 до 40 га - не менее 500 м;  от 10 до 20 га - не менее 300 м;  до 10 га - не менее 100 м;  для кладбища с погребением после кремации, мемориальных комплексов, колумбарии, сельские кладбища - не менее 50 м.</p> <p>Размещение кладбищ на площади более 40 га запрещается</p>
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
не установлены	
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

**Таблица 55.3**

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Бытовое обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Религиозное использование	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Историко-культурная деятельность	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Ритуальная деятельность	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
не установлены	
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам	



разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними
не установлены

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 7 м.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Таблица 55.4

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	0,6	20
Бытовое обслуживание	1,0	не подлежит установлению
Религиозное использование	1,0	не подлежит установлению
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Ритуальная деятельность	0,6	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
не установлены		
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними		
не установлены		

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Площадь мест захоронения должна быть не более 70% общей площади кладбища.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Участок, отводимый под кладбище, должен соответствовать следующим требованиям:

иметь уклон в сторону, противоположную от населенных пунктов, открытых водоемов, потоков грунтовых вод, используемых населением для питьевых и хозяйственно-бытовых целей;

не затопляться при паводках;

иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в двух метрах от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше двух метров от поверхности земли участок может быть использован только для размещения кладбища для погребения после кремации;

иметь сухую, пористую почву на глубине 1,5 метров и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%.

Кладбище с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон в соответствии с требованиями к санитарно-защитным зонам;

от водозаборных сооружений на водных объектах, используемых в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения, в соответствии с требованиями к зонам санитарной охраны водных объектов;

от многоквартирных жилых домов; индивидуальных жилых домов; детских игровых и спортивных площадок; зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи; медицинских, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций; учреждений по предоставлению социальных услуг гражданам; территорий ведения гражданами садоводства и огородничества до колумбариев и стен скорби для захоронения урн с прахом умерших должны составлять не менее 50 метров;

до зданий и сооружений, имеющих в своем составе помещения для хранения тел умерших, подготовки их к похоронам, проведения церемонии прощания - не менее 50 метров.

В сельских поселениях расстояние от кладбищ традиционного захоронения до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений следует принимать не менее 300 м (расстояние допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м).

Прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, используемого для хозяйственно-питьевых целей населением населенных пунктов, по территории санитарно-защитных зон и кладбищ не разрешается.

Для проведения поливочных и уборочных работ кладбищ и в крематориях необходимо предусматривать систему водоснабжения самостоятельную или с подключением к водопроводам и водоводам технической воды промышленных предприятий, расположенных от них в непосредственной близости.

Для питьевых и хозяйственных нужд на кладбищах и других объектах похоронного назначения следует предусматривать хозяйственно-питьевое водоснабжение. Качество воды должно отвечать требованиям санитарных правил для питьевой воды.

При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

Сброс неочищенных сточных вод от кладбищ и крематориев на открытые площадки, кюветы, канавы, траншеи не допускается.

На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения необходимо предусматривать зону зеленых насаждений, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.3684-21, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории запрещается.

Использование территории места погребения разрешается по истечении 20 лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода составляет 50 м.

## **ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **Статья 56. СХ-1. Зоны сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования выделяется с целью расположения в границах населенного пункта земельных участков, занятых сенокосами, многолетними насаждениями (садами, виноградниками, овощными полями, поймами рек и т.д.).

**Таблица 56.1**

#### **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
Коммунальное обслуживание	3.1
Энергетика	6.7
Связь	6.8
Автомобильный транспорт	7.2
Трубопроводный транспорт	7.5
Водные объекты	11.0
Общее пользование водными объектами	11.1
Специальное пользование водными объектами	11.2
Гидротехнические сооружения	11.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Склад	6.9

Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**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, в том числе их площадь:**

**Таблица 56.2**

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м.
Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению
Энергетика	не подлежат установлению
Связь	не подлежат установлению
Автомобильный транспорт	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	не подлежат установлению
Водные объекты	не подлежат установлению
Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению
Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению
Гидротехнические сооружения	не подлежат установлению
Земельные участки(территории) общего пользования	не подлежат установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Склад	не подлежат установлению
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежат установлению
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

Таблица 56.3

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Энергетика	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Связь	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Автомобильный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Трубопроводный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Водные объекты	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Общее пользование водными объектами	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Специальное пользование водными объектами	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Гидротехнические сооружения	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Земельные участки(территории) общего пользования	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Склад	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>3. 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</b>	
не установлены	

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 7 м.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Таблица 56.4

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
---------------------------------	--	--

	может быть застроена, ко всей площади земельного участка	
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Коммунальное обслуживание	0,6	20
Энергетика	0,6	20
Связь	0,6	20
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Водные объекты	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Общее пользование водными объектами	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Специальное пользование водными объектами	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Земельные участки(территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
Склад	0,6	40
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними		
не установлены		

#### **5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и

сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны.

Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов:

- теплицы и парники размещаются на земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли;
- склады и хранилища сельскохозяйственной продукции размещаются на хорошо проветриваемых земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

**Статья 57. СХ-2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий**

Зона производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения выделяется с целью размещения объектов сельскохозяйственного назначения – зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, в эту зону входят также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**Таблица 57.1**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Растениеводство	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	1.3
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4
Садоводство	1.5
Выращивание льна и конопли	1.6
Животноводство	1.7
Скотоводство	1.8
Звероводство	1.9
Птицеводство	1.10
Свиноводство	1.11
Пчеловодство	1.12
Рыбоводство	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
Питомники	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
Ветеринарное обслуживание	3.10

Связь	6.8
Склад	6.9
Автомобильный транспорт	7.2
Трубопроводный транспорт	7.5
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
не установлены	
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**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, в том числе их площадь:**

**Таблица 57.2**

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Растениеводство	не подлежат установлению
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	не подлежат установлению
Овощеводство	не подлежат установлению
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	не подлежат установлению
Садоводство	не подлежат установлению
Выращивание льна и конопли	не подлежат установлению
Животноводство	не подлежат установлению
Скотоводство	не подлежат установлению
Звероводство	не подлежат установлению
Птицеводство	не подлежат установлению
Свиноводство	не подлежат установлению
Пчеловодство	не подлежат установлению
Рыбоводство	не подлежат установлению
Научное обеспечение сельского хозяйства	не подлежат установлению
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не подлежат установлению
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	не подлежат установлению
Питомники	не подлежат установлению
Обеспечение сельскохозяйственного производства	не подлежат установлению
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежат установлению
Ветеринарное облуживание	не подлежат установлению
Связь	не подлежат установлению
Склад	не подлежат установлению
Автомобильный транспорт	не подлежат установлению



Трубопроводный транспорт	не подлежат установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
не установлены	
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

**Таблица 57.3**

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Растениеводство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Овощеводство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Садоводство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Выращивание льна и конопли	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Животноводство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Скотоводство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Звероводство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Птицеводство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Свиноводство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Пчеловодство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Рыбоводство	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Научное обеспечение сельского хозяйства	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Питомники	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обеспечение сельскохозяйственного производства	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Ветеринарное облуживание	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Связь	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Склад	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
Автомобильный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил

Трубопроводный транспорт	в соответствии со ст. 46.1 настоящих Правил
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
не установлены	
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 7 м.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

**Таблица 57.4**

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, %
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
Растениеводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Овощеводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Садоводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Выращивание льна и конопли	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Животноводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Скотоводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Звероводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Птицеводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Свиноводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Пчеловодство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Рыбоводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению

Научное обеспечение сельского хозяйства	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Питомники	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Обеспечение сельскохозяйственного производства	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Связь	0,6	20
Склад	0,6	40
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>		
не установлены		
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования,</b> допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними		
не установлены		

### **5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Все параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и т. д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Площадь земельного участка для размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений определяется по заданию на проектирование с учетом норматива минимальной плотности застройки.

Площадки сельскохозяйственных предприятий размером более 5 га должны иметь не менее двух въездов, расстояние между которыми по периметру ограждения должно быть не более 1500 м.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения животноводства – от 0,1 гектара до 0,2 гектара.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений производственных зон расстояния между ними следует назначать исходя из плотности застройки, норм технологического проектирования, санитарных правил и норм, ветеринарных требований, требований пожарной безопасности к процессам проектирования, устанавливаемыми нормативными правовыми актами Российской Федерации по пожарной безопасности, нормативными документами по пожарной безопасности, и в соответствии с настоящими Нормативами.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полосу шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, размер санитарно-защитных зон которых превышает 500 м, необходимо размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

Животноводческие и птицеводческие фермы, ветеринарные учреждения и предприятия по производству молока, мяса и яиц на промышленной основе следует располагать с подветренной стороны по отношению к другим сельскохозяйственным объектам и селитебной территории.

Теплицы и парники следует располагать, как правило, на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

**Статья 3. РАЗДЕЛ IV. ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ИЛИ ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**

## **ГЛАВА 10. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ИЛИ ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**

**Статья 58. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**Статья 59. Территории, для которых настоящими Правилами градостроительные регламенты не устанавливаются**

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями

использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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.

**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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.**

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Ольгинского сельского поселения Правобережного района Республики Северная Осетия-Алания

### КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Масштаб 1:5000



- Условные обозначения**
- Границы единиц административно-территориального деления
    - Граница муниципального района
    - Граница сельского поселения
    - Граница населенного пункта
    - Граница населенного пункта (планир.)
  - Улично-дорожная сеть сельского населенного пункта
    - Поселковая дорога
  - Автомобильные дороги
    - Автомобильные дороги федерального значения
    - Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
    - Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения. Планируемый к размещению
  - Территориальные зоны
    - Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
    - Ж-2 Жилые зоны
    - ОД-1 Общественно-деловые зоны
    - ОД-2 Зона специализированной общественной застройки
    - ИИ Зона инженерной инфраструктуры
    - ТИ Зона транспортной инфраструктуры
    - СХ-1 Зоны сельскохозяйственного использования
    - СХ-2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
    - Р-1 Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
    - Р-2 Зона озелененных территорий специального назначения
    - Акв Зона акваторий
    - СП-1 Зона кладбищ
    - Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику
    - Территории, на которые град.регламенты не устанавливаются
    - Территории общего пользования

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Ольгинского сельского поселения

### Правобережного района

#### Республики Северная Осетия-Алания

# КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Масштаб 1:5000



- Условные обозначения**
- Границы единиц административно-территориального деления
- Граница Правобережного муниципального района
  - Граница Ольгинского сельского поселения
  - Граница населенного пункта с. Ольгинское
  - Граница населенного пункта с. Ольгинское (планир.)
- Улично-дорожная сеть сельского населенного пункта
- Поселковая дорога
- Автомобильные дороги
- Автомобильные дороги федерального значения
  - Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
  - Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения. Планируемый к размещению
- Зоны с особыми условиями использования территорий
- Санитарно-защитная зона
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
  - Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
  - Охранная зона линий и сооружений связи
- Береговые полосы
- Береговая полоса
- Прибрежные защитные полосы
- Прибрежная защитная полоса
- Водоохранные зоны
- Водоохранная зона
- Охранная зона иного назначения
- Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды
- Зоны охраны объектов культурного наследия
- Защитная зона объекта культурного наследия
- Иные зоны с особыми условиями использования
- Приаэродромная территория
- Объекты культурного наследия (ОКН)
- Памятник рег. значения
  - Памятник местн. значения
  - Достопримечательное место. Выявленный ОКН
- Границы территорий объектов культурного наследия
- Граница территории объекта культурного наследия
- Поверхностные водные объекты
- Водоток (река, ручей, канал)
- Территориальные зоны
- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
  - Ж-2 Жилые зоны
  - ОД-1 Общественно-деловые зоны
  - ОД-2 Зона специализированной общественной застройки
  - ОД-3 Зона инженерной инфраструктуры
  - ОД-4 Зона транспортной инфраструктуры
  - ОД-5 Зоны сельскохозяйственного использования
  - ОД-6 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
  - ОД-7 Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
  - ОД-8 Зона озелененных территорий специального назначения
  - Акв Зона акваторий
  - ОД-9 Зона кладбищ
- Территории, на которые град.регламенты не устанавливаются
- Территории общего пользования

**Перечень выявленных объектов культурного наследия**

№	Учетный №	Наименование и дата сооружения памятника истории и культуры	Местонахождение памятника истории и культуры
1	08-00041	Дом, в котором в 1886-1909 гг. родился и жил филолог и литературовед Алборов Борис Андреевич	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Баева Чермена, 70
2	08-00042	Дом, в котором с 1924 по 1931 год жил Цоколаев Геннадий Дмитриевич, Герой Советского Союза, нач. 20-х годов XX в.	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Ворошилова, 33
3	08-00043	Братская могила 61 советского воина, погибших и умерших от ран в ноябре-декабре 1942 г.	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, во дворе ср. школы
4	08-00044	Дом, в котором в 1942 г. размещался медсанбат 296 стрелковой дивизии	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Кирова, 63
5	08-00045	"Здание, в котором в августе-декабре 1942 г. размещались подразделения 103 истребительного противотанкового артиллерийского полка, 76 района авиационного базирования, 84 стрелковой бригады, полевого госпиталя №2338"	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Коминтерна, 17 (ул. Цоколаева)
6	08-00046	Дом, в котором в июле 1917 г. и марте 1918 г. останавливался Сергей Миронович Киров	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Мамсурова, 14
7	08-00047	Дом, в котором в 1873-1893 гг. родился и жил первый осетинский хирург Лаврентий (Дыблан) Борисович Гацданов	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Мамсурова, 33
8	08-00048	"Здание школы, в которой в 1938-1940 гг. учился Григорий Селиверстович Окуев, Герой Советского Союза, где в августе-декабре 1942 г. формировались подразделения управления Северной группы войск Закавказского фронта, размещались штабы 76 района авиационного базирования, 319 стрелковой дивизии и 1323 саперной батальона 11 саперной бригады, а также полевые госпитали №№ 2338, 576, медсанбата 5 танковой бригады и 46 гвардейский мед. сан. батальон"	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Судаева, 17
9	08-00049	Дом, в котором в 1882-1909 гг. родился и жил первый профессиональный осетинский актер Борис (Беса) Иванович Тотров	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Судаева, 55
10	08-00050	Дом, в котором в 1904 г. был поставлен первый осетинский спектакль	РСО-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, ул. Судаева, 57

**Перечень объектов культурного наследия регионального значения**

№	Наименование объекта	Вид объекта культурного значения	Адрес ОКН	Регистрационный номер	Учетный номер	Категория историко-культурного значения
11	Обелиск с фигурой в память воинов, павших в 1941-45 гг.	Памятник	Республика Северная Осетия-Алания, Правобережный район, с. Ольгинское, в центре селения	151610461250005	15-88056	Регионального значения

