**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**БЕСЛАНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Правобережного района**

**Республики Северная Осетия – Алания**

**Состав проекта правил землепользования и застройки**

|  |  |
| --- | --- |
| **Текстовая часть** | |
| Раздел 1. | Порядок применения правил землепользования и застройки Бесланского городского поселения и внесения в них изменений. |
| Раздел 2. | Карта градостроительного зонирования. |
| Раздел 3. | Градостроительные регламенты. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Графические материалы** | |
| 1. | Карта градостроительного зонирования. |
| 2. | Карта границ зон с особыми условиями территории, объектов культурного наследия. |

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Стр.** |
| **Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки Бесланского городского поселения и внесения в них изменений.** | 5 |
| **Глава 1.** Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления. | 5 |
| Статья 1. Общие положения. | 5 |
| Статья 2. Полномочия Собрания представителей Бесланского городского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. | 6 |
| Статья 3. Полномочия администрации Бесланского городского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. | 6 |
| Статья 4. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки. | 7 |
| Статья 5. Передача полномочий в области градостроительства и застройки. | 7 |
| **Глава 2.** Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. | 8 |
| Статья 6. Территориальные зоны, установленные для Бесланского городского поселения. | 8 |
| Статья 7. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Бесланского городского поселения. | 10 |
| Статья 8. Состав градостроительных регламентов. | 10 |
| Статья 9. Применение градостроительных регламентов, изменение видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства. | 13 |
| Статья 10. Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | 15 |
| Статья 11. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам. | 15 |
| Статья 12. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков. | 16 |
| **Глава 3.** Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления. | 16 |
| Статья 13. Общие положения о планировке территории. | 16 |
| Статья 14. Подготовка проектов планировки территории. | 18 |
| Статья 15. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов. | 18 |
| Статья 16. Подготовка градостроительных планов земельных участков. | 19 |
| **Глава 4.** Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. | 20 |
| Статья 17. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории города Беслан. | 20 |
| Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила. | 22 |
| Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений. | 22 |
| Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | 23 |
| **Глава 5.** Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. | 24 |
| Статья 21. Внесение изменений в Правила. | 24 |
| **Глава 6.** Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки. | 24 |
| Статья 22. Порядок устройства ограждений земельных участков. | 25 |
| Статья 23. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения. | 26 |
| Статья 24. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения. | 26 |
| Статья 25. Ответственность за нарушение Правил. | 27 |
| **Раздел 2. Карта градостроительного зонирования.** | 28 |
| Статья 26. Состав и содержание карты градостроительного зонирования. | 28 |
| Статья 27. Порядок ведения карты градостроительного зонирования. | 28 |
| **Раздел 3. Градостроительные регламенты.** | 29 |
| Статья 28. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1). | 29 |
| Статья 29. Градостроительный регламент зоны жилой застройки второго типа (Ж-2). | 32 |
| Статья 30. Градостроительный регламент зоны жилой застройки третьего типа (Ж-3). | 35 |
| Статья 31. Градостроительный регламент зоны жилой застройки третьего типа (Ж-4). | 38 |
| Статья 32. Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки (ОЖ). | 41 |
| Статья 33. Градостроительный регламент зоны общественно-делового назначения (ОД). | 45 |
| Статья 34. Градостроительный регламент зоны коммерческого назначения (КТ). | 47 |
| Статья 35. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС). | 50 |
| Статья 36. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК). | 52 |
| Статья 37. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТС). | 56 |
| Статья 38. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХИ). | 58 |
| Статья 39. Градостроительный регламент зоны парков, скверов, бульваров (РПБ). | 60 |
| Статья 40. Градостроительный регламент зоны физической культуры и спорта (РФС). | 62 |
| Статья 41. Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (СК). | 64 |
| Статья 42. Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов и зелёных насаждений специального назначения (ЛЗН). | 64 |
| Статья 43. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства. | 65 |
| Статья 44. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. | 69 |
| Статья 45. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. | 74 |
| Статья 46. Многофункциональный объект капитального строительства. | 75 |

**Порядок применения правил землепользования и застройки Бесланского городского поселения и внесения в них изменений.**

**Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.**

**Общие положения.**

1. Правила землепользования и застройки Бесланского городского поселения Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания (далее по тексту – Правила, ПЗЗ) являются документом градостроительного зонирования поселения, принятым в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными и республиканскими законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Северная Осетия – Алания, Уставом городского поселения, генеральным планом поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана:

– на градостроительном зонировании в целях создания условий для социально-экономического развития городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

– на защите прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации правовых отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

– на обеспечении открытости 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; развития застроенных территорий;

– на контроле соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

3. Целями введения настоящих Правил, являются:

– создание условий для реализации планов и программ социально-экономического развития города Беслан;

– создание условий для планировки территорий города Беслан;

– обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

– создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

– обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях.

4. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории города Беслан, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Беслан.

**Полномочия Собрания представителей Бесланского городского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.**

К полномочиям Собрания представителей Бесланского городского поселения (далее – Собрания) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки на срок полномочий Парламента Республики Северная Осетия-Алания шестого созыва осуществляются Правительством Республики Северная Осетия-Алания или уполномоченным им органом исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания в соответствие с законом РСО-Алания от 07.12.18 №94-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».

**Полномочия администрации Бесланского городского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.**

К полномочиям администрации Бесланского городского поселения (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

2) утверждение документации по планировке территорий;

3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;

4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;

5) принятие решений о развитии застроенных территорий;

6) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

9) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Собрания.

**Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.**

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемом на первом заседании.

3. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

2) подготовка для Главы администрации заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

3) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Персональный состав членов Комиссии утверждается Главой администрации. При этом не менее трети от членов Комиссии должны составлять лица, не связанные трудовыми отношениями с Администрацией.

5. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

6. В случае, если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

**Передача полномочий в области градостроительства и застройки.**

1. Органы местного самоуправления Бесланского городского поселения вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Правобережного муниципального района о передаче им осуществления всех или части своих полномочий в области градостроительства и застройки за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджетов этих поселений в бюджет муниципального района в соответствии с действующим законодательством.

2. В случае передачи полномочий в области градостроительства и застройки, относящихся к процедурам, установленным в настоящих Правилах, положения Правил действуют в отношении соответствующих органов местного самоуправления Правобережного муниципального района.

**Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

**Территориальные зоны, установленные для Бесланского городского поселения.**

1. Для целей регулирования застройки в соответствии с настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

1) Ж-1. Зона жилой застройки первого типа

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

2) Ж-2. Зона жилой застройки второго типа

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно малоэтажными многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

3) Ж-3. Зона жилой застройки третьего типа

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно среднеэтажными многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

4) Ж-4. Зона застройки четвертого типа

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно многоэтажными многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

5) ОЖ. Зона многофункциональной застройки

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке объектами общественно-делового, социального, культурно-бытового назначения и жилой застройки, а также сопутствующими видами использования.

6) ОД. Зона общественно-делового назначения

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами делового, административного и общественного назначения.

7) КТ. Зона коммерческого назначения

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами коммерческого и торгового назначения.

8) ОС. Зона размещения объектов социального назначения

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами социального назначения (здравоохранения, образования, культуры).

9) ПК. Производственно-коммерческая зона

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами.

10) ИТС. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Выделяется на территориях занятых, либо подлежащих занятию сооружениями инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами.

11) СХИ. Зона сельскохозяйственного использования

Выделяется на территориях занятых, либо предназначенных для размещения сельскохозяйственных угодий и объектов сельскохозяйственного использования.

12) РПБ. Зона парков, скверов, бульваров

Выделяется на территориях существующих или планируемых к размещению парков, скверов, бульваров

13) РФС. Зона физической культуры и спорта

Выделяется на территориях занятых, либо предназначенных для размещения сооружений физкультуры и спорта.

14) СК. Зона размещения объектов захоронения

Выделяется на территориях существующих, либо планируемых к размещению кладбищ, крематориев и сопутствующих объектов капитального строительства.

15) ЛЗН. Зоны природных ландшафтов и зелёных насаждений специального назначения

Выделяется на территориях природных ландшафтов и неудобий, а также на территориях существующих или планируемых к размещению зелёных насаждений защитного назначения, прибрежных защитных полос водоёмов.

2. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана поселения в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Территориальные зоны могут быть разделены на несколько участков градостроительного зонирования в случае, если территориальная зона прерывается другими территориальными зонами, либо большие размеры территориальной зоны значительно затрудняют проведение публичных слушаний по вопросам специальных согласований в соответствии со статьёй 9 настоящих Правил. В указанных случаях происходит выделение нескольких участков градостроительного зонирования.

3. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

4. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, состоящая из одного или нескольких участков градостроительного зонирования, для которых установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

5. Участок градостроительного зонирования – часть территории территориальной зоны, состоящая из земельных участков, территорий общего пользования, прочих территорий, имеющих смежные границы, и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны).

6. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения пользования Правилами. Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;

2) двухзначного собственного номера участка градостроительного зонирования, отделённого от буквенно-цифрового кода косой чертой.

7. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

8. Буквенно-цифровые коды территориальных зон приняты сквозными для всех поселений Республики Северная Осетия-Алания в целях облегчения осуществления градостроительной деятельности гражданами Республики, обеспечения информационного взаимодействия и повседневной работы органов государственной власти и местного самоуправления.

**Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Бесланского городского поселения.**

1. Для территории Бесланского городского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1) зоны, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

2) иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

**Состав градостроительных регламентов.**

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

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:

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

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

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

3. Виды разрешённого использования в составе градостроительного регламента приводятся в табличной форме.

Первый слева столбец таблицы представляет собой перечень состава разрешённого вида использования земельных участков.

Второй слева столбец таблицы содержит перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства, располагаемых на земельных участках, описанных в первом столбце. Каждый вид разрешённого использования объекта капитального строительства применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вид использования.

Третий слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков. Каждый вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке первого столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования и тем видом разрешённого использования объекта капитального строительства, который указан в ячейке второго столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования земельного участка.

Четвёртый слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства. Каждый вспомогательный вид разрешённого использования объектов капитального строительства применяется только с тем видом разрешённого использования объекта капитального строительства, который указан в ячейке второго столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования объекта капитального строительства.

4. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливаются для всей территории Бесланского городского поселения, за исключением земель, указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешённые и вспомогательные.

7. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются для строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований правообладателями таких земельных участков, за исключением организаций, упомянутых в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования в соответствии со статьёй 18 настоящих Правил посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положениями статьи 9 настоящих Правил на основании положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесённого к соответствующим основным или условно разрешённым, либо одновременно со строительством такого вида разрешённого использования объекта капитального строительства.

10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.

11. Предельные параметры устанавливают требования к физическим характеристикам земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования к благоустройству (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.). Предельные параметры могут быть установлены применительно к одному или нескольким видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

12. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

13. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

1) Размеры земельного участка – это площадь, длина и ширина земельного участка.

2) Площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального строительства, а также площадь, приходящуюся на приобъектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей, застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.

3) Этажность – количество надземных этажей здания. Для зданий переменной этажности принимается по максимальному показателю.

4) Количество этажей – общее количество этажей здания. Для зданий с переменным количеством этажей принимается по максимальному показателю.

5) Высота здания – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли. Светопрозрачные ограждения, балюстрады, аттики, шпили, флюгеры, флагштоки, наружные металлические лестницы для перехода с одной части кровли на другую, оголовки воздуховодов, вентиляционных труб, дымоходов, телевизионные антенны, другие устройства для приёма и передачи сигналов связи и телевидения при определении высоты зданий и сооружений в расчёт не берутся. При наличии на крыше сооружений машинных отделений лифтов, крышных котельных и будок выходов на кровлю их высота учитывается только в случае, если такие сооружения отстоят от крайней стены здания не более чем на 3 метра в плане. При этом высота указанных сооружений от кровли до верха несущих конструкций не должна превышать 3 метра, в противном случае их высота учитывается при определении общей высоты здания, сооружения. При наличии на крыше соляриев, аэрариев высота их конструкций не учитывается в общей высоте здания, сооружения при условии, что их собственная высота от кровли до верха конструкций не превышает 3 метра. При наличии на крыше здания, сооружения остеклённых галерей, этажей, веранд и т.п. сооружений их высота включается в общую высоту здания, сооружения. При наличии на крыше здания, сооружения световых фонарей, предназначенных для освещения тёмных помещений внутри здания, их высота не учитывается в общей высоте здания, сооружения, если она не превышает 2 метра от поверхности кровли до верхней отметки светового фонаря и если световой фонарь отстоит от крайней стены здания не менее чем на 3 метра в плане.

6) Высота ограждения - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать процентов.

7) Процент застройки – соотношение площади застройки и площади земельного участка. Выражается в процентах.

8) Процент озеленения – соотношение естественных природных покрытий, не занятых застройкой и твёрдыми покрытиями, и общей площади участка.

14. Отклонения от предельных параметров возможны после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с нормативным актом органов местного самоуправления на основании положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в её пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

16. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 6 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

**Применение градостроительных регламентов, изменение видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства.**

1. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства.

2. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах городского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным в разделе 3 настоящих Правил;

2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

1) наличия такового вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;

2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

3) предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Для изменения основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

5. Для изменения одного условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 10 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

6. В соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при внесении сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости уточненные сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав без заявления правообладателя и без повторной регистрации.

**Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление специальных согласований) определяется настоящей статьёй на основании положений статей 39-40 Градостроительного кодекса РФ.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении специальных согласований, направляет заявление в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении специальных согласований подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с положениями статьи 20 настоящих Правил.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления специальных согласований заинтересованным лицам не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении специальных согласований.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специальных согласований или об отказе в таковых с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации.

6. На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении специальных согласований или об отказе в предоставлении таковых. Указанное решение подлежит опубликованию в официальном порядке.

7. В случае, если условно разрешенный 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 публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении специальных согласований или об отказе в предоставлении таковых в порядке, установленном действующим законодательством для оспаривания решений органов местного самоуправления.

**Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и (или) 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.

2. Все изменения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 6 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид или виды использования, неразрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

**Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков**

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.**

**Общие положения о планировке территории.**

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

– проектов планировки;

– проектов межевания;

– градостроительных планов земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется за свой счёт заинтересованными лицами.

3. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются:

– красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);

– границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения;

– иные элементы, определённые законодательством Российской Федерации и Республики Северная Осетия-Алания для включения в состав проектов планировки.

4. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) – часть территории населенного пункта, отделённая от территорий общего пользования красными линиями, которые проводятся по улицам, либо естественным границам в виде природных элементов (рек, ручьёв, оврагов, балок, лесополос), полосам отвода автомагистралей и т.п. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) выделяется в составе проекта планировки территории путём установления красных линий.

5. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях:

– если возникает необходимость изменения красных линий одного из элементов планировочной структуры (квартала, микрорайона), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов, если такое изменение не противоречит генеральному плану поселения;

– если возникает необходимость изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;

– если в генеральный план поселения были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

– если в правила землепользования и застройки поселения были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

6. На основе проектов планировки применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), выделенным в их составе, подготавливаются проекты межевания, в которых происходит выделение отдельных земельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путём установления их границ с учётом красных линий элементов планировочной структуры, участков для размещения объектов капитального строительства местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

7. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

8. При подготовке проектов планировки и проектов планировки с проектами межевания применительно к застроенным или незастроенным территориям, для которых генеральным планом предусмотрено функциональное назначение, несоответствующее установленным на момент подготовки проекта градостроительным регламентам, допускается определять красные линии элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения, иных элементов на основании генерального плана поселения, с последующим внесением изменений в Правила в части границ территориальных зон. В указанном случае на основе Постановления Главы администрации об утверждении проекта планировки инициируется обращение в Комиссию о внесении изменений в Правила в соответствии с п.2 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ.

**Подготовка проектов планировки территории.**

1. Решение о подготовке проекта планировки, проекта планировки и межевания принимает Глава администрации. Подготовку проекта планировки, проекта планировки и межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Проекты планировки без проектов межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

1) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

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

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;

2) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

3) границы застроенных и незастроенных земельных участков;

4) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях с учётом положения статьи 8 настоящих Правил.

5. На основании проектов планировки территории, утвержденных Главой администрации, Собрание вправе вносить изменения в Правила в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов.**

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает Глава администрации. Подготовку проекта межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, когда необходимо:

а) установить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) установить границы застроенных и незастроенных земельных участков;

в) установить границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

г) установить границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

д) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

4. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях с учётом положения статьи 19 настоящих Правил.

**Подготовка градостроительных планов земельных участков.**

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

2. Подготовку проекта градостроительного плана осуществляет Администрация на основе материалов, предоставленных заявителем. Порядок подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков определяется административным регламентом, утверждаемым нормативным актом органов местного самоуправления городского поселения.

3. Форма градостроительного плана устанавливается Правительством Российской Федерации. В предусмотренных данной формой случаях орган местного самоуправления, уполномоченный на подготовку и утверждение градостроительного плана земельного участка, может включить в состав градостроительного плана дополнительную информацию о размещении объекта капитального строительства.

**Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

**Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории города Беслан.**

1. Публичные слушания в области землепользования и застройки с участием жителей поселения проводятся на территории города Беслана в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Порядок Проведения и регламент публичных слушаний на территории города Беслана регламентируется федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия-Алания, уставом поселения, местными нормативными актами, положениями настоящей статьи.

3. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

– рассмотрение проектов внесения изменений в настоящие Правила;

– рассмотрение проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения и проектов внесения в них изменений;

– предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Особенности проведения публичных слушаний для каждого случая указанного в части 3 настоящей статьи, определяются в статьях 18 – 20 настоящих Правил с учётом положений настоящей статьи.

5. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава поселения.

6. В решении о назначении публичных (общественных) слушаний указываются:

– дата проведения публичных слушаний;

– время проведения публичных слушаний;

– место проведения публичных слушаний;

– вопрос, выносимый на публичные слушания;

– состав организационного комитета (далее – оргкомитета), либо указание на то, что функции оргкомитета выполняет Комиссия.

7. С момента опубликования решения Собрания, постановления главы поселения о проведении публичных слушаний жители поселения, имеющие право на участие в публичных слушаниях, считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

8. В состав оргкомитета публичных слушаний, если Комиссия не выполняет его функции, должны быть включены депутаты Собрания, специалисты администрации поселения и представители общественности.

9. Оргкомитет (Комиссия):

– определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

– содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний, и в представлении информации на публичные слушания;

– организует подготовку проекта заключения, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

– составляет список экспертов публичных слушаний (при необходимости назначения экспертов) и направляет им приглашения;

– назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола;

– регистрирует участников публичных слушаний.

10. Оргкомитет (Комиссия) составляет план работы, распределяет обязанности своих членов и составляет перечень задач по подготовке и проведению публичных (общественных) слушаний для выполнения ответственным структурным подразделением администрации городского поселения и предоставляет его руководителю соответствующего подразделения для принятия решения. Оргкомитет (Комиссия) вправе создавать рабочие группы для решения конкретных организационных и содержательных задач и привлекать к своей деятельности других лиц.

11. В случае, если предмет публичных слушаний предполагает внесение изменений в карты градостроительного зонирования в обязательном порядке осуществляется подготовка демонстрационных графических материалов (карт градостроительного зонирования, либо фрагментов таких карт), которые размещаются в общественных местах.

12. В случае, если предмет публичных слушаний предполагает внесение изменений в текстовую часть, либо в градостроительные регламенты, в обязательном порядке осуществляется подготовка демонстрационных текстовых материалов (фрагментов текста изменений), которые размещаются в общественных местах.

13. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

14. Участники публичных слушаний вправе представить в оргкомитет (Комиссию) свои предложения и замечания, касающиеся предмета слушаний для включения их в проект заключения о результатах публичных слушаний.

15. По итогам публичных слушаний составляется заключение. Проект заключения о результатах публичных слушаний составляется оргкомитетом (Комиссией) и оглашается в ходе заседания публичных слушаний. В проект заключения о результатах публичных слушаний включаются все поступившие в письменной форме рекомендации и предложения. Обязательным приложением к заключению является протокол публичных слушаний.

16. Мнение участников публичных слушаний не носит для органов местного самоуправления обязательный характер.

17. При наличии местного нормативного акта, регулирующего порядок проведения публичных слушаний, положения такого нормативного акта применяются в части, не противоречащей нормам настоящих Правил.

**Особенности проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила.**

1. Публичные слушания по вопросам внесения изменений в настоящие Правила назначаются Главой поселения и проводятся Комиссией, которая выполняет функции оргкомитета слушаний.

2. В публичных слушаниях по вопросам внесения изменений в настоящие Правила могут принимать участие:

– граждане, зарегистрированные на территории города Беслана;

– правообладатели (физические и юридические лица) земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах города Беслана.

3. Продолжительность публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования проекта Правил в официальном порядке и устанавливается в решении о проведении публичных слушаний, принимаемом Главой поселения.

4. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах участка градостроительного зонирования той территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этом случае срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. Заключение о результатах публичных слушаний с приложенными к нему протоколами является обязательным приложением к проекту внесения изменений в настоящие Правила и подлежит опубликованию в официальном порядке.

6. Расходы по организации публичных слушаний по вопросу внесения изменения в настоящие Правила несут органы местного самоуправления поселения.

**Особенности проведения публичных слушаний по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений.**

1. Публичные слушания по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений назначаются Главой поселения на основании обращения Главы администрации о направлении документации в адрес Главы поселения, и проводятся оргкомитетом (Комиссией).

2. В публичных слушаниях по проектам планировки и проектам межевания могут принимать участие:

– граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания;

– правообладатели (физические и юридические лица) земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания;

– лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Продолжительность публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев и устанавливается в решении о проведении публичных слушаний, принимаемом Главой поселения.

4. Публичные слушания по проектам планировки и проектам межевания проводятся в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в официальном порядке и в течение не более чем пятнадцати дней направляется Главе администрации для утверждения или отправки на доработку.

6. Расходы по организации публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории несёт лицо, подготовившее такой проект.

**Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – по вопросам специальных согласований) назначаются Главой городского поселения по представлению Комиссии, получившей заявление о предоставлении разрешения на специальные согласования и проводятся Комиссией, которая выполняет функции оргкомитета слушаний.

2. В публичных слушаниях по вопросам специальных согласований могут принимать участие:

– граждане, проживающие в пределах территориальной зоны (участка градостроительного зонирования), в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение;

– правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

– правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

– правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Не позднее, чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на специальное согласование, Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. Перечень таких лиц предоставляется заявителем, запрашивающим предоставление разрешения на специальное согласование.

4. Продолжительность публичных слушаний по вопросам специальных согласований со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца и устанавливается в решении о проведении публичных слушаний, принимаемом Главой поселения.

5. Публичные слушания по вопросам специальных согласований проводятся в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам специальных согласований подлежит опубликованию в официальном порядке и служит основанием для подготовки Комиссией рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляются главе администрации.

7. Расходы по организации публичных слушаний по вопросам специальных согласований несёт лицо, запрашивающее такое разрешение.

**Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.**

**Внесение изменений в Правила.**

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии с порядком, установленным статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Особенности проведения публичных слушаний по внесению таких изменений определяются статьёй 18 настоящих Правил.

**Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.**

**Порядок устройства ограждений земельных участков.**

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Администрацией в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивны узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в Администрацию заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Администрация имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёмки, о чём заявителю выдаётся расписка. Администрация в течение десяти дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения Администрацией осуществляется без взимания платы.

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

11. В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.

**Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения.**

После введения в действие настоящих Правил генеральный план действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты города Беслана по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в разделе 3 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Указанные в частях 2,3 настоящей статьи положения являются недействительными, если нормативными актами, установившими такие виды использования, оговорен срок, в течение которого они являются действительными. В таком случае, они действуют в рамках установленного срока.

5. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями уполномоченного органа в области градостроительной деятельности, выданными до утверждения настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 декабря 2013г. получены положительные заключения уполномоченного органа в области градостроительной деятельности в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 6 настоящих Правил;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 7 настоящих Правил;

3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

6. Правовым актом Администрации может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Ответственность за нарушение Правил.**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Северная Осетия-Алания.

**Карта градостроительного зонирования.**

**Состав и содержание карты градостроительного зонирования.**

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территории, границы населенных пунктов, объектов культурного наследия

2. Карта градостроительного зонирования Бесланского городского поселения подготавливается применительно ко всей территории городского поселения в масштабе 1:10000 (в 1 сантиметре 100 метров)

3. На карте градостроительного зонирования в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы сложившейся застройки, названия улиц и иные объекты.

4. Границы зон с особыми условиями территории и объекты культурного наследия отображены на отдельной карте, которая является приложением к Правилам.

**Порядок ведения карты градостроительного зонирования.**

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется Администрацией.

3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение не более чем тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация в течение не более чем десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

**Градостроительные регламенты.**

**Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.1  Для индивидуального жилищного строительства. | Жилой дом (отдельно стоящее здание количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); | Размещение хозяйственных построек, отдельно стоящих беседок, навесов и веранд, не предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности | Хозяйственные постройки |
| Размещение отдельно стоящих и (или) пристроенных индивидуальных гаражей | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан |
| Размещение отдельно стоящих индивидуальных бань, саун, бассейнов | Бани, сауны, бассейны |
| Размещение надворных туалетов при условии их подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения | Надворные туалеты |
| Размещение резервуаров для хранения воды, индивидуальных колодцев | Не устанавливается |
| Размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников | Не устанавливается |
| Размещение садов, огородов, палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливается |
| 2.2  Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). | Жилой дом (отдельно стоящее здание количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); | Размещение построек, в т.ч. для занятия индивидуальной трудовой деятельностью | Хозяйственные постройки |
| Размещение отдельно стоящих беседок, навесов и веранд, не предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности | Хозяйственные постройки |
| Размещение отдельно стоящих и (или) пристроенных индивидуальных гаражей | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан |
| Размещение отдельно стоящих индивидуальных бань, саун, бассейнов | Бани, сауны, бассейны |
| Размещение надворных туалетов при условии их подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения | Надворные туалеты |
| Размещение резервуаров для хранения воды, индивидуальных колодцев | Не устанавливается |
| Размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников | Не устанавливается |
| Производство сельскохозяйственной продукции | Не устанавливается |
| Содержание сельскохозяйственных животных | Хозяйственные постройки |
| 2.3  Блокированная жилая застройка. | Жилой дом, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); | Размещение хозяйственных построек, беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, не предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности | Хозяйственные постройки |
| Размещение отдельно стоящих и (или) пристроенных индивидуальных гаражей | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан |
| Размещение отдельно стоящих индивидуальных бань, саун, бассейнов | Бани, сауны, бассейны |
| Размещение надворных туалетов при условии их подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения | Надворные туалеты |
| Размещение резервуаров для хранения воды, индивидуальных колодцев | Не устанавливается |
| Размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 100 кв.м | Не устанавливается |
| Размещение садов, огородов, палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливается |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.4  Магазины. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 100 кв. м. | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 5.0  Отдых (рекреация). | Места для занятий спортом и физической культурой (спортивные и детские площадки)  Парки, скверы | Размещение вспомогательных объектов | Площадки для отдыха, беседки, отдельно стоящие навесы, помещения для переодевания, душевые комнаты |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| 3.2  Социальное обслуживание. | Здания занятости населения, психологической помощи, бесплатной юридической помощи, социальных и иных служб, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи  Здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.3  Бытовое обслуживание. | Здания по оказанию бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. | Амбулаторные учреждения, диспансеры, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.5.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование. | Объекты просвещения и дошкольного образования (детские ясли, детские сады, образовательные кружки, иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.6  Культурное развитие. | Объекты капитального строительства для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек | Размещение хозяйственных построек и вспомогательных объектов | Хозяйственные постройки, запасники  Стоянки, гаражи служебного и специального транспорта |
| 3.7  Религиозное использование. | Объекты, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома и др.)  Объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.10.1  Амбулаторное ветеринарное обслуживание. | Объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.6  Общественное питание. | Здания (помещения) для устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные) | Не устанавливается | Не устанавливается |

4. Для зоны Ж-1 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Максимальная площадь земельного участка | для индивидуального жилищного строительства - 1000 кв.м.  для ведения личного подсобного хозяйства - 1500 кв.м. |
| Минимальная площадь земельного участка | для индивидуального жилищного строительства - 300 кв.м.  для ведения личного подсобного хозяйства – 500 кв.м. |
| Минимальный линейный размер земельного участка по фронту улицы | для индивидуального жилищного строительства – 17 м  для ведения личного подсобного хозяйства – 17 м |
| Минимальный отступ строений на земельных участках | Для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства:  -от красной линии улиц - 5 м  -от красной линии проездов - 3 м  -от границ смежного земельного участка - 3 м  Для остальных видов разрешенного использования определяется техническим регламентов о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты и иными нормативными документами. |
| Максимальное количество этажей | 3 |
| Максимальная высота здания | 9 м. |
| Максимальная высота ограждения между земельными участками и территориями общего пользования | не нормируется |
| Максимальный процент застройки | 80% |

Примечание:

Получение разрешения на отклонение от минимального отступа строений на земельных участках для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства от границ смежного земельного участка допускается при условии, что имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны жилой застройки второго типа (Ж-2).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно малоэтажными многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.1.1  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные дома (дома, пригодные для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | Размещение спортивных и детских площадок, площадок отдыха, беседок, отдельно стоящих навесов и веранд | Не устанавливается |
| Размещение палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливается |
| Размещение наземных открытых автостоянок в пределах отведенного земельного участка для личного автотранспорта граждан | Не устанавливается |
| Размещение придомовых культовых зданий и сооружений | Культовые здания и сооружения |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки | Встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения, если общая площадь таких помещений не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 2.3  Блокированная жилая застройка. | Жилой дом, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); | Размещение хозяйственных построек, беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, не предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности | Хозяйственные постройки |
| Размещение отдельно стоящих и (или) пристроенных индивидуальных гаражей | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан |
| Размещение отдельно стоящих индивидуальных бань, саун, бассейнов | Бани, сауны, бассейны |
| Размещение надворных туалетов при условии их подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения | Надворные туалеты |
| Размещение резервуаров для хранения воды, индивидуальных колодцев | Не устанавливается |
| Размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 100 кв.м | Не устанавливается |
| Размещение садов, огородов, палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливается |
| 2.7.1  Хранение автотранспорта | Индивидуальные гаражи  Автостоянки для индивидуального автотранспорта | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.2  Социальное обслуживание | Здания занятости населения, психологической помощи, бесплатной юридической помощи, социальных и иных служб, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи  Здания отделений почты и телеграфа  Здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Здания по оказанию бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, прачечные, бани, парикмахерские, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. | Амбулаторные учреждения, диспансеры, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.5.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование. | Объекты просвещения и дошкольного образования (детские ясли, детские сады, образовательные кружки, иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.6  Культурное развитие | Объекты капитального строительства для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек | Размещение хозяйственных построек и вспомогательных объектов | Хозяйственные постройки, запасники  Стоянки, гаражи служебного и специального транспорта |
| 4.4  Магазины. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 400 кв. м. | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 5.0  Отдых (рекреация). | Места для занятий спортом и физической культурой (спортивные и детские площадки)  Парки, скверы | Размещение вспомогательных объектов | Площадки для отдыха, беседки, отдельно стоящие навесы, помещения для переодевания, душевые комнаты |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| 3.7  Религиозное использование. | Объекты, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома и др.)  Объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.10.1  Амбулаторное ветеринарное обслуживание. | Объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.1  Деловое управление | Здания организаций, деятельность которых не связанна с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.6  Общественное питание. | Здания (помещения) для устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Гостиницы, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилых помещений для временного проживания в них | Размещение открытых автостоянок (парковок) | Не устанавливается |

4. Для зоны Ж-2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Максимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальный отступ строений на земельных участках | определяется техническим регламентов о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты и иными нормативными документами. |
| Максимальное количество этажей | 3 (без мансардного) |
| Максимальная высота здания | 14 м. (кроме культовых зданий и сооружений |
| Максимальная высота ограждения между земельными участками и территориями общего пользования | не нормируется |
| Максимальный процент застройки для малоэтажной многоквартирной и блокированной жилой застройки | 50% |

Примечание:

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны жилой застройки третьего типа (Ж-3).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно среднеэтажными многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.5  Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома высотой не более восьми этажей, предназначенные для разделения две и более квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания | Благоустройство и озеленение, размещение палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливаются |
| Размещение спортивных и детских площадок, площадок отдыха, беседок, отдельно стоящих навесов и веранд | Не устанавливаются |
| Размещение наземных открытых автостоянок, подземных гаражей и автостоянок в пределах отведенного земельного участка для личного автотранспорта граждан | Не устанавливаются |
| Размещение придомовых культовых зданий и сооружений | Культовые здания и сооружения |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки | Встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения, если общая площадь таких помещений не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| 2.7.1  Хранение автотранспорта | Индивидуальные гаражи  Автостоянки для индивидуального автотранспорта | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.2  Социальное обслуживание | Здания занятости населения, психологической помощи, бесплатной юридической помощи, социальных и иных служб, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи  Здания отделений почты и телеграфа  Здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Здания по оказанию бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, прачечные, бани, парикмахерские, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. | Амбулаторные учреждения, диспансеры, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.5.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование. | Объекты просвещения и дошкольного образования (детские ясли, детские сады, образовательные кружки, иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.4  Магазины. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м. | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 5.0  Отдых (рекреация). | Места для занятий спортом и физической культурой (спортивные и детские площадки)  Парки, скверы | Размещение вспомогательных объектов | Площадки для отдыха, беседки, отдельно стоящие навесы, помещения для переодевания, душевые комнаты |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| 3.6  Культурное развитие | Объекты капитального строительства для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек | Размещение хозяйственных построек и вспомогательных объектов | Хозяйственные постройки, запасники  Стоянки, гаражи служебного и специального транспорта |
| 3.7  Религиозное использование. | Объекты, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома и др.)  Объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.10.1  Амбулаторное ветеринарное обслуживание. | Объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.1  Деловое управление | Здания организаций, деятельность которых не связанна с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.6  Общественное питание. | Здания (помещения) для устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Гостиницы, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилых помещений для временного проживания в них | Размещение открытых автостоянок (парковок) | Не устанавливается |

4. Для зоны Ж-3 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Максимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальный отступ строений на земельных участках | определяется техническим регламентов о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты и иными нормативными документами. |
| Максимальное количество этажей жилых домов | 8 |
| Минимальное количество этажей жилых домов | 4 |
| Максимальная высота здания | 25 м. |

Примечание:

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны жилой застройки третьего типа (Ж-4).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно многоэтажными многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.6  Многоэтажная жилая застройка  (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры (двадцать и более), каждая из которых пригодна для постоянного проживания, включая подземные | Благоустройство и озеленение, размещение палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливаются |
| Размещение спортивных и детских площадок, площадок отдыха, беседок, отдельно стоящих навесов и веранд | Не устанавливаются |
| Размещение подземных гаражей и наземных открытых автостоянок в пределах отведенного земельного участка для личного автотранспорта граждан | Не устанавливаются |
| Размещение придомовых культовых зданий и сооружений | Культовые здания и сооружения |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки | Встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения, если общая площадь таких помещений не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 2.7.1  Хранение автотранспорта | Индивидуальные гаражи  Автостоянки для индивидуального автотранспорта | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.2  Социальное обслуживание | Здания занятости населения, психологической помощи, бесплатной юридической помощи, социальных и иных служб, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи  Здания отделений почты и телеграфа  Здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Здания по оказанию бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, прачечные, бани, парикмахерские, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. | Амбулаторные учреждения, диспансеры, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.5.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование. | Объекты просвещения и дошкольного образования (детские ясли, детские сады, образовательные кружки, иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.4  Магазины. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м. | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 5.0  Отдых (рекреация). | Места для занятий спортом и физической культурой (спортивные и детские площадки)  Парки, скверы | Размещение вспомогательных объектов | Площадки для отдыха, беседки, отдельно стоящие навесы, помещения для переодевания, душевые комнаты |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| 3.6  Культурное развитие | Объекты капитального строительства для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек | Размещение хозяйственных построек и вспомогательных объектов | Хозяйственные постройки, запасники  Стоянки, гаражи служебного и специального транспорта |
| 3.7  Религиозное использование. | Объекты, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома и др.)  Объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.10.1  Амбулаторное ветеринарное обслуживание. | Объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.1  Деловое управление | Здания организаций, деятельность которых не связанна с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.6  Общественное питание. | Здания (помещения) для устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Гостиницы, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилых помещений для временного проживания в них | Размещение открытых автостоянок (парковок) | Не устанавливается |

4. Для зоны Ж-4 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Максимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальный отступ строений на земельных участках | определяется техническим регламентов о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты и иными нормативными документами. |
| Максимальное количество этажей жилых домов | 12 |
| Минимальное количество этажей жилых домов | 4 |
| Максимальная высота здания | 40 м. |

Примечание:

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки (ОЖ).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке объектами общественно-делового, социального, культурно-бытового назначения и жилой застройки, а также сопутствующими видами использования.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.1  Для индивидуального жилищного строительства. | Жилой дом (отдельно стоящее здание количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); | Размещение хозяйственных построек, отдельно стоящих беседок, навесов и веранд, не предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности | Хозяйственные постройки |
| Размещение отдельно стоящих и (или) пристроенных индивидуальных гаражей | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан |
| Размещение отдельно стоящих индивидуальных бань, саун, бассейнов | Бани, сауны, бассейны |
| Размещение надворных туалетов при условии их подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения | Надворные туалеты |
| Размещение резервуаров для хранения воды, индивидуальных колодцев | Не устанавливается |
| Размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников | Не устанавливается |
| Размещение садов, огородов, палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливается |
| 2.1.1  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные дома (дома, пригодные для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | Размещение спортивных и детских площадок, площадок отдыха, беседок, отдельно стоящих навесов и веранд | Не устанавливается |
| Размещение палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливается |
| Размещение наземных открытых автостоянок в пределах отведенного земельного участка для личного автотранспорта граждан | Не устанавливается |
| Размещение придомовых культовых зданий и сооружений | Культовые здания и сооружения |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки | Встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения, если общая площадь таких помещений не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 2.5  Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома высотой не более восьми этажей, предназначенные для разделения две и более квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания | Благоустройство и озеленение, размещение палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливаются |
| Размещение спортивных и детских площадок, площадок отдыха, беседок, отдельно стоящих навесов и веранд | Не устанавливаются |
| Размещение наземных открытых автостоянок, подземных гаражей и автостоянок в пределах отведенного земельного участка для личного автотранспорта граждан | Не устанавливаются |
| Размещение придомовых культовых зданий и сооружений | Культовые здания и сооружения |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки | Встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения, если общая площадь таких помещений не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| 2.6  Многоэтажная жилая застройка  (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры (двадцать и более), каждая из которых пригодна для постоянного проживания, включая подземные | Благоустройство и озеленение, размещение палисадников, разведение декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур | Не устанавливаются |
| Размещение спортивных и детских площадок, площадок отдыха, беседок, отдельно стоящих навесов и веранд | Не устанавливаются |
| Размещение подземных гаражей и наземных открытых автостоянок в пределах отведенного земельного участка для личного автотранспорта граждан | Не устанавливаются |
| Размещение придомовых культовых зданий и сооружений | Культовые здания и сооружения |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки | Встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения, если общая площадь таких помещений не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 2.7.1  Хранение автотранспорта | Индивидуальные гаражи  Автостоянки для индивидуального автотранспорта | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. | Амбулаторные учреждения, диспансеры, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.5.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование. | Объекты просвещения и дошкольного образования (детские ясли, детские сады, образовательные кружки, иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.6  Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии, площадки для празднеств и гуляний,  Здания (сооружения) для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.8  Общественное управление | Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов и организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность  Здания органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов, иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей |
| 4.1  Деловое управление | Здания организаций, деятельность которых не связанна с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также организаций по обеспечению совершения сделок, не требующих передачи товара в момент совершения таких сделок, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей |
| 4.2  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства общей площадью более 5000 кв.м для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг по следующим видам деятельности:  – магазины;  – банковская и страховая деятельность;  – общественное питание;  – гостиничное обслуживание;  – развлечения (аттракционы, игровые площадки, боулинг, игровые автоматы, за исключением игрового оборудования, используемого для азартных игр) | Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (комплекса) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 4.3  Рынки | Здания (строения, сооружения) для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) с учетом того, что каждое торговое помещение не располагает торговой площадью более 200 кв.м | Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 4.4  Магазины. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 4.5  Банковская и страховая деятельность | Здания организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей |
| 4.6  Общественно питание | Объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Размещение стоянок для автомобилей посетителей | Стоянки (парковки), в том числе многоярусные |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Гостиницы, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилых помещений для временного проживания в них | Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| 3.7  Религиозное использование. | Объекты, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома и др.)  Объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.10.1  Амбулаторное ветеринарное обслуживание. | Объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.8  Развлечения | Объекты для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (за исключением игрового оборудования, используемого для азартных игр) и игровых площадок | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.10  Выставочно-ярмарочная деятельность | Здания (строения, сооружения) для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности | Размещение хозяйственных построек | Экспозиционные площадки  Постройки для организации питания участников |
| Размещение стоянок для автомобилей посетителей | Стоянки (парковки) |

4. Для зоны ОЖ установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Максимальная площадь земельного участка | для размещения индивидуального жилищного строительства - 1000 кв.м.  для личного подсобного хозяйства - 1500 кв.м. |
| Минимальная площадь земельного участка | для размещения индивидуального жилищного строительства - 300 кв.м.  для личного подсобного хозяйства - 500 кв.м. |
| Минимальный линейный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный участок) по фронту улицы | 17 м. |
| Минимальный отступ строений на земельных участках | Для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства:  -от красной линии улиц - 5 м  -от красной линии проездов - 3 м  -от границ смежного земельного участка - 3 м  Для остальных видов разрешенного использования определяется техническим регламентов о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты и иными нормативными документами. |
| Максимальная высота здания | 24 м. |
| Максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования | допускается устанавливать ограждения только ажурной светопропускающей формы, без глухих частей, высота ограждения не более 1,6м |

Примечание:

Получение разрешения на отклонение от минимального отступа строений на земельных участках для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства от границ смежного земельного участка допускается при условии, что имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения.

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны общественно-делового назначения (ОД).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами делового, административного и общественного назначения.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.2  Социальное обслуживание | Здания занятости населения, психологической помощи, бесплатной юридической помощи, социальных и иных служб, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи  Здания отделений почты и телеграфа  Здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки) |
| 3.8  Общественное управление | Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов и организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность  Здания органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов, иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей |
| 4.1  Деловое управление | Здания организаций, деятельность которых не связанна с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также организаций по обеспечению совершения сделок, не требующих передачи товара в момент совершения таких сделок, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей |
| 4.5  Банковская и страховая деятельность | Здания организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| 3.7  Религиозное использование. | Объекты, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома и др.)  Объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.4  Магазины | Объекты розничной торговли, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 500 кв.м | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Гостиницы, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилых помещений для временного проживания в них | Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные |
| 4.10  Выставочно-ярмарочная деятельность | Здания (строения, сооружения) для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности | Размещение хозяйственных построек | Экспозиционные площадки  Постройки для организации питания участников |
| Размещение стоянок для автомобилей посетителей | Стоянки (парковки) |

4. Для зоны ОЖ установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Максимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальный отступ строений на земельных участках | определяется техническим регламентов о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты и иными нормативными документами. |
| Максимальная высота здания | 40 м. |
| Максимальное количество этажей | для офисно-деловых и гостиничных зданий – 9;  для всех прочих объектов капитального строительства – 6 |
| Максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования | допускается устанавливать ограждения только ажурной светопропускающей формы, без глухих частей, высота ограждения не более 1,6 м |

Примечание

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны коммерческого назначения (КТ).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами коммерческого и торгового назначения.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.1  Деловое управление | Здания организаций, деятельность которых не связанна с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также организаций по обеспечению совершения сделок, не требующих передачи товара в момент совершения таких сделок, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей |
| 4.2  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства общей площадью более 5000 кв.м для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг по следующим видам деятельности:  – магазины;  – банковская и страховая деятельность;  – общественное питание;  – гостиничное обслуживание;  – развлечения (аттракционы, игровые площадки, боулинг, игровые автоматы, за исключением игрового оборудования, используемого для азартных игр) | Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (комплекса) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 4.3  Рынки | Здания (строения, сооружения) для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) с учетом того, что каждое торговое помещение не располагает торговой площадью более 200 кв.м | Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 4.4  Магазины. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 4.5  Банковская и страховая деятельность | Здания организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей |
| 4.6  Общественно питание | Объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Размещение стоянок для автомобилей посетителей | Стоянки (парковки), в том числе многоярусные |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Гостиницы, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилых помещений для временного проживания в них | Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные |
| 4.8  Развлечения | Объекты для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (за исключением игрового оборудования, используемого для азартных игр) и игровых площадок | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.9.1  Объекты дорожного сервиса | Автозаправочные станции  Магазины сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса  Предоставление гостиничных услуг в качестве объектов придорожного сервиса  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей  Мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей  Прочие объекты придорожного сервиса | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.10  Выставочно-ярмарочная деятельность | Здания (строения, сооружения) для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности | Размещение хозяйственных построек | Экспозиционные площадки  Постройки для организации питания участников |
| Размещение стоянок для автомобилей посетителей | Стоянки (парковки) |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны КТ не устанавливаются

4. Для зоны КТ установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Максимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальная площадь земельного участка | не нормируется |
| Минимальный отступ строений на земельных участках | определяется техническим регламентов о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты и иными нормативными документами. |
| Максимальная высота здания | 40 м. |
| Максимальное количество этажей | для офисно-деловых и гостиничных зданий – 9;  для всех прочих объектов капитального строительства – 6 |
| Максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования | допускается устанавливать ограждения только ажурной светопропускающей формы, без глухих частей, высота ограждения не более 1,6 м |

Примечание:

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами социального назначения (здравоохранения, образования, культуры).

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты оказания амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диспансеры, медицинские кабинеты, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение стоянок для служебного автотранспорта, автомобилей сотрудников и посетителей | Не устанавливаются |
| 3.4.2  Стационарное медицинское обслуживание | Объекты оказания медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения, прочие объекты, обеспечивающие оказание услуг по лечению в стационаре)  Станции скорой помощи | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Не устанавливаются |
| 3.5.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные и музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей (стоянок) для служебного и специального автотранспорта | Гаражи (стоянки) служебного и специального автотранспорта |
| 3.5.2  Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные и музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов, иные организации, осуществляющие деятельность по профессиональному образованию и просвещению) | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей (стоянок) для служебного и специального автотранспорта | Гаражи (стоянки) служебного и специального автотранспорта |
| 3.6  Культурное развитие | Объекты для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, театров, кинотеатров и кинозалов, библиотек, филармоний, планетариев  Площадки для празднеств и гуляний  Здания (строения, сооружения) для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей | Не устанавливаются |
| 3.9  Обеспечение научной деятельности | Объекты для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, академии наук, в том числе отраслевые) | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение гаражей (стоянок) для служебного и специального автотранспорта | Гаражи (стоянки) служебного и специального автотранспорта |
| 3.10.1  Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| 3.7  Религиозное использование. | Объекты, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома и др.)  Объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.4  Магазины | Объекты розничной торговли, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 500 кв.м | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения |

4. Для зоны ОС предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Здания по оказанию бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, прачечные, бани, парикмахерские, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.4  Магазины | Объекты, предназначенные для продажи (оптовой, розничной) промышленных товаров, площадь которых составляет до 5000 кв.м | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| 4.9.1  Объекты дорожного сервиса | Автозаправочные станции  Магазины сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса  Предоставление гостиничных услуг в качестве объектов придорожного сервиса  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей  Мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей  Прочие объекты придорожного сервиса | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 6.1  Недропользование | Объекты, необходимые для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке | Размещение объектов для проживания сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий (строений, сооружений), необходимых для целей недропользования | Жилые объекты для сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий (строений, сооружений), необходимых для целей недропользования |
| 6.2  Тяжелая промышленность  Производственная деятельность  Недропользование | Объекты предприятий горно-обогатительной, горно-перерабатывающей и металлургической промышленности  Объекты предприятий машиностроительной промышленности  Объекты предприятий по изготовлению и ремонту продукции судостроения, машиностроения, авиастроения, вагоностроения, станкостроения  Другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных и санитарно-защитных зон  Объекты, необходимые для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Здания (сооружения), технологически связанные с основным производством |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
|
| 6.2.1  Автомобилестроительная промышленность | Объекты предприятий по производству транспортных средств и оборудования, автомобилей, автомобильных кузовов, прицепов, полуприцепов и контейнеров  Объекты предприятий по производству частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Здания (сооружения), технологически связанные с основным производством |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 6.3  Легкая промышленность | Объекты предприятий, предназначенных для текстильной и других отраслей легкой промышленности, а также фарфорофаянсовой и электронной промышленности | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Здания (сооружения), технологически связанные с основным производством |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 6.3.1  Фармацевтическая промышленность | Объекты предприятий фармацевтического производства, в том числе объекты в отношении которых устанавливаются охранные и санитарно-защитные зоны | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 6.4  Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышленности по переработке сельскохозяйственной продукции способами, приводящими к ее переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение и пр.), в том числе для производства безалкогольных и алкогольных напитков и табачных изделий | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Здания (сооружения), технологически связанные с основным производством |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 6.5  Нефтехимическая промышленность | Объекты, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и другой подобной продукции | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Здания (сооружения), технологически связанные с основным производством |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 6.6  Строительная промышленность | Объекты, предназначенные для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей, другой подобной продукции | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Здания (сооружения), технологически связанные с основным производством |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 6.7  Энергетика | Объекты гидроэнергетики, тепловых станций, электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных сооружений для электростанций (золоотвалы, гидротехнические сооружения)  Объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, относящихся к объектам коммунального обслуживания | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Здания (сооружения), технологически связанные с основным производством |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, относящихся к объектам коммунального обслуживания | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным видом деятельности | Здания (сооружения), технологически связанные с основным видом деятельности |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 6.9  Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз (промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады), за исключением железнодорожных перевалочных складов | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 6.11  Целлюлозно-бумажная промышленность | Объекты, предназначенные для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 7.0  Транспорт | Различного рода пути сообщения и сооружения, используемые для перевозки людей или грузов либо передачи веществ | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны ПК не устанавливаются.

4. Для зоны ПК предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТС).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях занятых, либо подлежащих занятию сооружениями инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе линейными объектами.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 6.8  Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, относящихся к объектам коммунального обслуживания | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Здания (сооружения), технологически связанные с основным производством |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 7.0  Транспорт | Различного рода пути сообщения и сооружения, используемые для перевозки людей или грузов либо передачи веществ | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с эксплуатацией объектов транспортной инфраструктуры | Здания (сооружения), технологически связанные с эксплуатацией объектов транспортной инфраструктуры |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 7.1  Железнодорожный транспорт | Железнодорожные пути  Здания (сооружения), в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции и ремонта объектов железнодорожного транспорта  Погрузочно-разгрузочные площадки, прирельсовые склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов а также складов для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения  Наземные сооружения для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с эксплуатацией объектов транспортной инфраструктуры | Здания (сооружения), технологически связанные с эксплуатацией объектов транспортной инфраструктуры |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 7.2  Автомобильный транспорт | Автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения  Здания (сооружения), предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств (автовокзалы, автостанции)  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения  Депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с эксплуатацией объектов транспортной инфраструктуры | Здания (сооружения), технологически связанные с эксплуатацией объектов транспортной инфраструктуры |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Пожарные депо, гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 7.5  Трубопроводный транспорт | Нефтепроводы, водопроводы, газопроводы, иные трубопроводы, а также здания (сооружения), необходимые для эксплуатации названных трубопроводов | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны ИТС не устанавливаются.

4. Для зоны ИТС предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХИ).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях занятых, либо предназначенных для размещения сельскохозяйственных угодий и объектов сельскохозяйственного использования.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.3  Овощеводство | Сооружения закрытого грунта (теплицы, парники), предназначенные для выращивания овощных, ягодных либо иных сельскохозяйственных культур | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Склады для хранения продукции, сооружения для первичной переработки продукции, резервуары, техническое оборудование для обеспечения производственного процесса |
| 1.5  Садоводство | Не устанавливаются | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Склады для хранения продукции, сооружения для первичной переработки продукции, резервуары |
| 1.7  Животноводство | Здания (сооружения), используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей, свиней, ценных пушных зверей, кроликов, домашних пород птиц, в том числе водоплавающих), в том числе племенных, а также производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной животноводческой продукции | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным производством | Здания (сооружения), технологически связанные с основным производством |
| Размещение сельскохозяйственных угодий, предназначенных для выпаса скота и сенокошения | Не устанавливаются |
| 1.13  Рыбоводство | Здания и строения, связанные с разведением, содержанием и выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 1.15  Хранение и переработка  сельскохозяйственной  продукции | Здания (сооружения), используемые для выращивания, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 1.18  Обеспечение сельскохозяйственного производства | Машино-транспортные и ремонтные станции  Ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники  Амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иное оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СХИ не устанавливаются.

4. Для зоны СХИ предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны парков, скверов, бульваров (РПБ).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях существующих или планируемых к размещению парков, скверов, бульваров.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 5.0  Отдых (рекреация) | Места для занятия спортом, физической культурой, пешими и конными прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной рекреационной деятельности  Парки, городские леса, сады и скверы, пруды, озера, водохранилища, пляжи, береговые полосы водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение автостоянок для гостевого автотранспорта | Автостоянки гостевого автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 5.2  Природно-познавательный туризм | Базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей среде | Размещение автостоянок для гостевого автотранспорта | Автостоянки гостевого автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 5.2.1  Туристическое обслуживание | Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них  Детские лагеря | Размещение автостоянок для гостевого автотранспорта | Автостоянки гостевого автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 5.3  Охота и рыбалка | Места охоты и рыбалки, в том числе дома охотника или рыболова  Сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение автостоянок для гостевого автотранспорта | Автостоянки гостевого автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 9.0  Деятельность по особой охране и изучению природы | Дендрологические парки, ботанические сады и другие подобные объекты для сохранения и изучения растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| 3.6  Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии, площадки для празднеств и гуляний,  Здания (сооружения) для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | Размещение хозяйственных построек и запасников | Хозяйственные постройки и запасники |
| Размещение автостоянок гостевого автотранспорта | Автостоянки гостевого автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование. | Объекты, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома и др.)  Объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4.6  Общественное питание | Здания (помещения) для устройства мест общественного питания вместимостью до 50 мест (кафе, столовые, закусочные) | Размещение автостоянок гостевого автотранспорта | Автостоянки гостевого автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 4.8  Развлечения | Объекты для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (за исключением игрового оборудования, используемого для азартных игр) и игровых площадок | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, относящихся к объектам коммунального обслуживания | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным видом деятельности | Здания (сооружения), технологически связанные с основным видом деятельности |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |

4. Для зоны РПБ установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Максимальное количество этажей | 3 |
| Максимальная высота ограждения | допускается устанавливать ограждения только ажурной светопропускающей формы, без глухих частей, высота ограждения не более 1,6м |
| Минимальный процент озеленения | 25 процентов (для всех видов объектов капитального строительства без учёта территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов и водоемов) |

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны физической культуры и спорта (РФС).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях занятых, либо предназначенных для размещения сооружений физкультуры и спорта.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 5.1  Спорт | Спортивные комплексы (включающие в себя сопутствующие объекты гостиничного обслуживания, объекты общественного питания, объекты торговли, административные и хозяйственно-бытовые здания) и клубы, спортивные залы, бассейны, площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивных игр, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища)  Причалы и сооружения для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря  Спортивные базы и лагеря. | Размещение автостоянок гостевого автотранспорта | Автостоянки гостевого автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| 5.5  Поля для гольфа или конных прогулок | Места для игры в гольф или осуществления конных прогулок.  Конюшни  Конноспортивные манежи не предусматривающие устройство трибун | Размещение автостоянок гостевого автотранспорта | Автостоянки гостевого автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| 6.8  Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, относящихся к объектам коммунального обслуживания | Размещение зданий (сооружений), технологически связанных с основным видом деятельности | Здания (сооружения), технологически связанные с основным видом деятельности |
| Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Размещение объектов пожарной охраны | Гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение автостоянок при зданиях и гаражей служебного и специального автотранспорта | Автостоянки, гаражи служебного и специального автотранспорта |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| Площадки для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны РФС не устанавливаются.

4. Для зоны РФС предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (СК).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях занятых, либо предназначенных для размещения объектов захоронения, либо планируемых для размещения кладбищ, крематориев и сопутствующих объектов капитального строительства.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 12.  Ритуальная деятельность | Кладбища, крематории, места захоронения, а также соответствующие культовые сооружения | Размещение объектов похоронного обслуживания | Бюро похоронного обслуживания |
| Размещение автостоянок гостевого автотранспорта | Автостоянки гостевого автотранспорта |
| Размещение площадок для сбора мусора и бытовых отходов | Не устанавливаются |

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СК не устанавливаются.

4. Для зоны СК предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов и зелёных насаждений специального назначения (ЛЗН).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны выделяется на территориях природных ландшафтов и неудобий, а также на территориях существующих или планируемых к размещению зеленых насаждений защитного назначения, прибрежных защитных полос водоемов.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Вид разрешенного использования объекта капитального строительства** | **Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка** | **Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.1  Коммунальное обслуживание. | Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)  Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 6.8  Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, относящихся к объектам коммунального обслуживания | Размещение строений (сооружений), технологически связанных с основным видом деятельности | Строения (сооружения), технологически связанные с основным видом деятельности |
| Размещение объектов пожарной охраны | Гидранты, противопожарные водоемы, резервуары |
| Размещение элементов благоустройства | Малые архитектурные формы |
| 7.5  Трубопроводный транспорт | Нефтепроводы, водопроводы, газопроводы, иные трубопроводы, а также здания (сооружения), необходимые для эксплуатации названных трубопроводов | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 11.3  Гидротехнические сооружения | Гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотины, водосбросные, водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения, рыбозащитные и рыбопропускные сооружения, берегозащитные сооружения) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования. | Набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, пешеходные тротуары, малые архитектурные формы благоустройства | Не устанавливается | Не устанавливается |

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны ЛЗН не устанавливаются.

4. Для зоны ЛЗН предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье [Аннотация] настоящих Правил.

**Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах отображённых на карте зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с особыми условиями, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 28-42 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 4 настоящей статьи.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 28-42 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

6. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Республики Северная Осетия – Алания, органов местного самоуправления поселения.

8. Санитарно-защитная зона – это специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

9. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с действующими санитарными правилами. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых действующими санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I – III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

10. В соответствии с действующими санитарными нормами 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. 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.

11. 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, линии электропередач, 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. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

12. 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.

13. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее – санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения).

14. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии 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.

15. В границах водоохранных зон запрещаются: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; 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.

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 и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

17. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными для водоохранных зон, запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

18. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (далее также – ЗСО) организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

19. На территории первого пояса ЗСО 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.

20. Во втором и третьем поясе ЗСО запрещается размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих 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.

21. Во втором поясе ЗСО не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции. Обязательно санитарное благоустройство территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

22. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

23. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

**Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Для целей применения настоящих Правил установлены следующие определения некоторых видов использования объектов капитального строительства:

Автомойка – здание, сооружение, помещение, группа помещений, предназначенные для оказания услуг по мойке автомобилей, в т.ч. с применением технических средств. Автомойка состоит из одного или нескольких моечных постов, количество которых, оборудование, а также разрывы от автомойки до застройки и прочие показатели регламентируются санитарными нормами и техническими регламентами.

Временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения – временные сооружения, используемые для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению – ремонту обуви, одежды и т.п.

Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка. Имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно взаимосвязаны с ними. Вместимость гостевых автостоянок определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Гостиница – здание, часть здания, предназначенная для предоставления гостиничных услуг. Гостиница включает в себя номерной фонд и иные вспомогательные помещения, предусмотренные действующими нормативами. Под данным видом разрешённого использования объекта капитального строительства может пониматься также гостиничный комплекс. В данный вид разрешённого использования объекта капитального строительства не могут быть включены такие средства временного проживания, как мотели, меблированные комнаты, лагеря труда и отдыха, базы отдыха, дома отдыха, пансионаты, конгресс-центры, кемпинги, дома, комнаты и квартиры, предоставляемые внаём, общежития.

Дачный дом – жилой дом, возведённый на дачном земельном участке с правом регистрации и проживания в нем.

Дачное жилое строение – жилое строения, возведённое на дачном земельном участке без права регистрации и проживания в нем.

Деловой центр – многофункциональное здание, включающее в себя помещения офисов, банков, помещения, органов государственного и муниципального управления, стационарные торговые объекты, помещения развлекательного назначения, а также вспомогательные помещения, в т.ч. помещения для общественного питания, автостоянки. При этом площадь помещений офисов и помещений органов управления не должна быть менее 60 процентов от расчётной площади здания.

Жилые дома блокированной застройки – жилые дома 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 проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования

Здания и помещения управления – здания и помещения, предназначенные для размещения органов государственного и муниципального управления, суда, прокуратуры и т.п.

Индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Крытый розничный рынок – розничный рынок, над всем пространством которого установлены конструкции, препятствующие попаданию осадков на торговые места и проходы, предназначенные для перемещения посетителей. Крытым розничным рынком может считаться также здание, в котором размещены торговые места и проходы для посетителей.

Культовые здания и сооружения – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы. В качестве вспомогательного к данному виду использования градостроительным регламентом могут устанавливаться жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, которые могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или пристроенными к культовым зданиям.

Культурно-досуговый центр – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в т.ч. с использованием специального игрового оборудования, организации работы ночных клубов, предприятий общественного питания, организации иной досуговой деятельности, а также сопутствующие им вспомогательные и санитарно-гигиенические помещения

Летняя кухня – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление. Количество этажей летней кухни – не более одного, при этом устройство подвальных, цокольных этажей и чердаков не допускается. Максимальная площадь помещений летней кухни – не более 40 квадратных метров.

Малоэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством наземных этажей менее трёх.

Мастерская по ремонту автомобилей – здание, сооружение, помещение, группа помещений, предназначенные для оказания услуг по ремонту и техническому обслуживанию автомобилей. Мастерская состоит из одного или нескольких ремонтных постов, количество которых, оборудование, а также разрывы от мастерской до застройки и прочие показатели регламентируются санитарными нормами и техническими регламентами.

Машино-место – часть земельного участка, здания, сооружения, предназначенная для временной стоянки или постоянного хранения легкового автомобиля, имеющая конструктивное решение, позволяющее устанавливать автомобиль на твёрдое покрытие, нормативный отвод поверхностных вод, а в случаях, предусмотренных действующими нормативами и системы по удалению и очистке загрязнённых стоков. Минимальный размер машино-места для легковых автомобилей установлен 2,5 м. в ширину и 5,5 метра в длину. Количество машино-мест для отдельных видов использования земельных участков принимается в соответствии с градостроительными регламентами, если иное не оговорено в региональных или местных нормативах градостроительного проектирования.

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1, Ж-2, ОЖ размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом может включать в себя следующие нежилые помещения, в т.ч. и пристроенные, размещаемые не выше второго этажа (при условии разделения входов в них и входов в квартиры и помещения общего пользования, через которые осуществляется доступ в квартиры):

объекты розничной торговли (кроме специализированных магазинов москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных магазинов; складов при объектах торговли);

офисы;

аптеки;

парикмахерские;

предприятия бытового обслуживания населения (кроме предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества, прачечных, химчисток);

медицинские кабинеты (кроме дермато-венерологических, психиатрических, инфекционных и фтизиатрических кабинетов врачебного приёма, рентгеновских кабинетов, помещений с лечебной или диагностической аппаратурой или установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, отделений (кабинетов) магнитно-резонансной томографии).

Многоэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством надземных этажей не менее шести.

Объект общественного питания – здание (его часть) или строение, предназначенное для оказания услуг общественного питания, имеющее или не имеющее специально оборудованное помещение (открытую площадку) для потребления готовой кулинарной продукции, кондитерских изделий и (или) покупных товаров, а также для проведения досуга.

Объекты розничной торговли – стационарные торговые объекты, осуществляющие розничную торговлю.

Офис – здание, часть здания, помещение, группа помещений, используемых для непроизводственной деятельности физических и юридических лиц без права на осуществление торговой деятельности. В офисе возможно кратковременное хранение и складирование товаров с учётом требований действующих норм.

Палисадник – часть земельного участка, выделенного под индивидуальное жилищное строительство, расположенная между индивидуальным жилым домом и границей земельного участка, отделяющего его от территории улицы. Палисадник предназначается для озеленения земельного участка в целях защиты от шума и вредных выбросов в атмосферу. Необходимость устройства палисадника, а также его глубина (т.е. расстояние от границы земельного участка и улицы до крайней стены индивидуального жилого дома) могут быть установлены градостроительным регламентом.

Парковый павильон – сооружение, предназначенное для организации отдыха посетителей парка.

Площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов.

Площадка для торговли «с колёс» – специально выделенный земельный участок, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей или автомобильных прицепов, с которых осуществляется торговля продовольственными товарами непосредственно, либо через прилавок.

Постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, а также с производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов.

Ремонтные мастерские – здание, строение, сооружение, помещение или группа помещений, предназначенные для ремонта машин, технологического оборудования, станков, бытовой техники с применением специального ремонтного оборудования, складирования ремонтируемых товаров. В ремонтных мастерских не производится ремонт автомобилей.

Розничный рынок – имущественный комплекс, предназначенный для осуществления деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) на основе свободно определяемых непосредственно при заключении договоров розничной купли-продажи и договоров бытового подряда цен и имеющий в своем составе торговые места.

Садовое жилое строение – жилое строение, возведённое на садовом земельном участке без права регистрации проживания в нем.

Спортивная площадка – площадка для занятий спортом, тренировок, без трибун, мест для судей, запасных спортсменов и т.п., а также каких-либо построек.

Спортивный корпус – здание, в котором размещается один или несколько спортивных залов со вспомогательными помещениями. В спортивных корпусах с двумя и более зальными помещениями одним из них может быть также каток с искусственным льдом или зал крытой ванны.

Спортядро (спортивное ядро) – поле для занятий групповыми видами спорта, окружённое беговой дорожкой.

Среднеэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством надземных этажей более четырёх и не более шести.

Строения для содержания домашних животных и птицы – строения, размещаемые на приусадебном участке, и предназначенные для содержания домашних животных и птиц. Требования к характеристикам таких строений, в т.ч. разрывов до элементов окружающей застройки должны соответствовать действующим санитарным нормам и техническим регламентам.

Торговый центр – многофункциональное здание, включающее в себя стационарные торговые объекты, помещения офисов, банков, помещения развлекательного назначения, а также вспомогательные помещения, в т.ч. помещения для общественного питания, автостоянки. При этом площадь помещений стационарных торговых объектов не должна быть менее 60 процентов от расчётной площади здания.

Хозяйственная постройка (кроме хозяйственных построек при индивидуальных жилых домах) – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания основного здания, и не предназначенное для проживания людей (в т.ч. и временного). Хозяйственная постройка должна иметь высоту не более 8 метров от средней планировочной отметки земли до самой высокой точки, но не более высоты основного здания, максимальная этажность – два этажа, но не более этажности основного здания. В хозяйственной постройке может устраиваться подвальный этаж высотой не более 3,6 метров, либо подполье глубиной не более 2 метров. Хозяйственная постройка может размещаться отдельно, либо блокироваться с другими зданиями и сооружениями. Любые размеры хозяйственной постройки не могут превышать размеров основного здания, за исключением случаев, когда это обусловлено требованиями безопасной эксплуатации инженерного оборудования, размещаемого в хозяйственной постройке.

Хозяйственная постройка при индивидуальном жилом доме (хозблок) – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания индивидуального жилого дома и прилегающего к нему земельного участка и не предназначенное для проживания людей (в т.ч. и временного). Хозяйственный блок должен иметь высоту не более 4 метров от средней планировочной отметки земли до самой высокой точки, площадь не более 40 квадратных метров. В хозяйственном блоке может устраиваться подвальный этаж высотой не более 3,6 метров, либо подполье глубиной не более 2 метров. Хозяйственный блок может размещаться отдельно, либо блокироваться с другими зданиями и сооружениями.

2. Классификация объектов здравоохранения (за исключением указанных в части 1 настоящей статьи) принимается в соответствии с номенклатурой учреждений здравоохранения, утверждённой уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации в области здравоохранения.

**Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков могут располагаться:

земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры и гидротехнических сооружений (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

земельные участки для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);

земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;

земельные участки для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);

земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;

земельные участки для размещения общественных туалетов;

земельные участки для декоративного и защитного озеленения;

земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, набережных, застав, переулков, проездов, тупиков;

земельные участки для размещения нестационарных торговых объектов (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);

земельные участки для размещения рекламных конструкций (кроме территориальных зон РПБ, ОС, СК);

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

2. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

объекты инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

объекты гражданской обороны;

общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования земельных участков могут располагаться:

размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых автостоянок (с учётом положений статьи 44 настоящих Правил);

размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо);

размещение площадок для сбора мусора;

размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм).

4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

6. Размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается.

**Многофункциональный объект капитального строительства.**

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо предоставление специального согласования в соответствии с процедурой, установленной статьёй 10 настоящих Правил.

С графическими файлами можно ознакомиться на сайте www.beslan.ru