



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
ФИЛИАЛ ПО КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Государственный контракт  
от 12.02.2013 г. № 02

**Правила землепользования и застройки.  
Даргавского сельского поселения Пригородного  
района Республики Северная Осетия - Алания.**

**Пояснительная записка**

Директор

Х.М. Шахмурзов  
М.П.

Арх.№ \_\_\_\_\_

г. Нальчик, 2013 г.

## Состав проекта

Номер тома	Наименование	Примечание
I	Пояснительная записка Правила землепользования и застройки муниципального образования Даргавское сельское поселение.	

## Графические материалы

Материалы	Масштаб
1. Схема градостроительного зонирования на перспективную территорию Даргавского сельского поселения	1:25 000
2. Схема градостроительного зонирования территорий Даргавского сельского поселения	1:7000
3. Схема перспективного развития территорий	1:25 000
4. Схема ограничений и границ зон с особыми условиями использования территорий	1:7 000

## **Справка ГАПа**

Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами Российской Федерации.

Руководитель работы

Р.Х.Дешев

## Содержание

Пояснительная записка.....	1
Графические материалы.....	2
Справка ГАПа.....	3
Содержание.....	4
1 ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....	8
Глава 1 Общие положения Правил .....	8
1.1 Основные термины.....	8
1.2 Назначение Правил .....	15
1.3 Структура Правил .....	18
1.4 Применение градостроительных регламентов.....	19
1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	21
1.6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	22
1.7 Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	23
Глава 2 Порядок применения Правил землепользования и застройки .....	25
2.1 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления .....	25
2.2 Полномочия органов местного самоуправления Даргавского сельского поселения по регулированию землепользования и застройки	26
2.3 Порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Даргавского сельского поселения .....	27
Глава 3 Градостроительная деятельность на территории муниципального образования Даргавского сельского поселения.....	28
3.1 Цели и задачи градостроительной деятельности.....	28
3.2 Объекты и субъекты градостроительной деятельности.....	29
3.3 Виды градостроительной документации .....	30

3.4 Общие положения о регулировании использования земельных участков на территории муниципального образования Даргавского сельского поселения.....	35
Глава 4 Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности .....	39
4.1 Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Даргавского сельского поселения .....	39
4.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	42
4.3 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных согласований и отклонений от Правил .....	44
Глава 5 Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства .....	46
5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	46
5.2 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	48
5.3 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	50
5.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	52
5.5 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	54
Глава 6 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила. Муниципальный земельный контроль. Ответственность за нарушение Правил .....	56
6.1 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила .....	56
6.2 Ответственность за нарушение Правил .....	59
2 КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	61

Глава 7 Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования .....	61
Глава 8 Градостроительный регламент.....	63
Глава 9 Застройка земельных участков и использование объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются .....	66
Глава 10 Градостроительные регламенты территориальных зон Даргавского сельского поселения .....	67
<b>1. Жилые зоны:</b> .....	68
<b>Ж1 – Зона малоэтажной усадебной застройки</b> .....	68
<b>Ж-3 – Зона резерва развития жилой застройки</b> .....	71
<b>2. Общественно-деловые зоны:</b> .....	71
<b>3. Производственные зоны:</b> .....	76
<b>П-1 - Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности</b> .....	76
<b>Р-2 – Зона парков</b> .....	78
<b>С1 – Зона кладбищ</b> .....	80
<b>СХ1 – Зона сельскохозяйственных угодий</b> .....	81
Зона выделена на основе существующих территорий.....	81
<b>Зокн-Зона охраны объектов культурного наследия</b> .....	84

## **Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Даргавское сельское поселение Пригородного района (далее Правила) разработаны после выполнения генерального плана, что предопределяет более тесную увязку принципов регламентно-градостроительного зонирования в Правилах с принятой в генеральном плане системой территориального зонирования, представленной функционально-планировочными, строительными и режимными зонами.

Правила создают условия для устойчивого развития территории поселения, планировки, застройки и благоустройства территории, развития жилищного строительства, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, а также сохранения историко-культурного наследия, прав и законных интересов граждан, физических и юридических лиц, правообладателей участков земельного фонда, а также создают условия для регулирования размещения инвестиций и отношений собственности.

В состав Правил входят два раздела: I раздел – Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений и II раздел – Карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

# 1 ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## Глава 1 Общие положения Правил

### 1.1 Основные термины

В Правилах землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения используются следующие термины:

**Акт выбора земельного участка** – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций.

**Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование земельных участков и объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

**Водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям, применительно к которым устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

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

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования,



планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительная документация** – документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный план земельного участка** – документ, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ и подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных и муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Граница санитарно-защитной зоны (СЗЗ)** – линия, ограничивающая территорию или максимальную из плановых проекций пространства, за пределами которых нормируемые факторы воздействия не превышают установленные санитарно-гигиенические нормативы.

**Допустимое отклонение** – изменение параметров строения или застройки, не нарушающее разрешенное использование земельного участка.

**Заказчик** – уполномоченные на то инвесторами (застройщиками) физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления, которые обеспечивают реализацию инвестиционных проектов.

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

**Земельный участок** – часть поверхности земли, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

**Зона** – территория, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент.

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

**Изменение недвижимости** – изменение вида использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство, реконструкция, перемещение или снос новых или существующих строений или сооружений, очистка земельного участка от растительности при подготовке строительства, изменение размеров земельного участка.

**Инвестор** – физическое или юридическое лицо, финансирующее градостроительную деятельность по формированию территориально-

имущественных комплексов за счет собственных, заемных или привлеченных средств.

**Инвестиционный проект** – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами).

**Индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

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

**Карта градостроительного зонирования** - карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

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

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые с отступом от красных линий или от границ земельных участков и однозначно определяющие места расположения на плане внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

**Межевание земель** – комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной зоне.

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, жилые ячейки (квартиры) которого имеют выход на общие лестничные клетки и на общий для всего дома земельный участок; в многоквартирном жилом доме квартиры объединены вертикальными коммуникационными связями (лестничные клетки, лифты) и горизонтальными коммуникационными связями (коридоры, галереи).

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

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, зарегистрированные в установленном порядке, за исключением временных объектов, киосков, навесов, остановочных комплексов и других подобных построек.

**Особо охраняемая природная территория** – территория земной поверхности и воздушного пространства над ней с расположенными на ней природными комплексами и объектами, имеющими особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение, которая решением органов государственной власти изъята полностью или частично из хозяйственного использования и для которой установлен особый режим охраны.

**Отклонения от Правил** – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства

– высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, выполняющие по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательские, проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности.

**Прибрежные защитные полосы** – устанавливаются в границах водоохранных зон на территориях, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Проектная документация** – документация, включающая проектную градостроительную документацию, в том числе проектную архитектурно-строительную документацию.

**Проектная градостроительная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

**Резервирование территорий** - деятельность органов исполнительной власти муниципального образования по определению территорий, необходимых для государственных и муниципальных нужд и установлению для них правового режима обеспечивающего их использование для

размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных или муниципальных нужд.

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

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

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Среда обитания** – совокупность объектов, явлений и факторов окружающей (природной и искусственной) среды, определяющая условия жизнедеятельности человека.

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

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (парки, скверы, площади, улицы, проезды и т.п.)

**Территория предприятия** – территория, оформленная в установленном порядке собственником предприятия для осуществления хозяйственной деятельности.

**Функциональное использование территории** – сложившаяся (исторически, стихийно, на основе реализации ранее выполненной градостроительной документации) структура использования территории по видам и по видам и подвидам функционального использования. Функциональное зонирование территории по типам и видам, выполненное на основе анализа сложившейся структуры использования земельных ресурсов отражает ее современное состояние и служит основой для выработки проектных решений.

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

**Элементы благоустройства** – различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие ее функциональному назначению.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в значениях, используемых в Федеральном законодательстве.

## **1.2 Назначение Правил**

1. Правила разработаны на основании основных положений Конституции Российской Федерации, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ, Законом Республики Северная Осетия –Алания «Особенности регулирования земельных отношений в Республике Северная Осетия - Алания», Законом Республики «О территориальном планировании и

планировке территорий в Республике Северная Осетия-Алания». Уставом муниципального образования Пригородного района, Уставом муниципального образования Даргавского сельского поселения, Генеральным планом сельского поселения и Генеральными планами населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения, а также с учетом иных документов, определяющих основные направления развития сельского поселения.

2. Правила не должны противоречить Генеральному плану Даргавского сельского поселения и генеральным планам населенных пунктов. В случае внесения изменений в Генеральный план соответствующие изменения вносятся в Правила.

Допускается конкретизация Правилами положений указанных Генеральных планов, но с обязательным учетом функционального зонирования территории.

3. Правила вводят на территории муниципального образования Даргавского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, порядок осуществления градостроительной деятельности, увязанные с законодательством Российской Федерации. Правила устанавливают порядок правового регулирования развития, использования и организации территории, использования и изменения объектов капитального строительства посредством введения градостроительных регламентов, определяют правила и процедуру градостроительной и строительной деятельности.

4. Цель Правил состоит:

- в реализации планов и программ (в том числе утвержденной проектной градостроительной документации) развития территорий поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- в повышении эффективности использования благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство;



- в обеспечении свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития поселения, застройки и землепользования;

- в контроле деятельности администрации муниципального образования Даргавского сельского поселения со стороны граждан, а также градостроительной (строительной) деятельности физических и юридических лиц со стороны органов надзора;

- в более полном обеспечении нормативно-инструктивной и организационно-директивной основы градостроительной деятельности;

- в обеспечении юридических прав и гарантий и утверждении обязанностей для всех юридических и физических субъектов, проживающих на территории сельского поселения и производящих строительные изменения на его территории в отношении полноценной среды обитания, свободной индивидуальной и коллективной деятельности по ее созданию и совершенствованию, развития производственной и социальной инфраструктур, не причинения ущерба собственности и окружающей среде в целом, сохранения историко-культурного наследия.

5. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории муниципального образования «Даргавское сельское поселение» земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленного Правилами градостроительного регламента сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

6. Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне, в пределах территории поселения.

7. Настоящие Правила применяются наряду с:

а) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды;

б) Нормативами градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания;

в) иными нормативными правовыми актами муниципального образования Пригородного района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### **1.3 Структура Правил**

1. Настоящие Правила содержат два раздела:

- раздел 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;

- раздел 2 «Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты».

Раздел 1 настоящих Правил – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» представлен в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления в части подготовки условий для создания системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории и осуществления этого регулирования;

- порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
- ответственность должностных лиц, граждан и юридических лиц за нарушение Правил.

Правила вводят на территории Даргавского сельского поселения порядок использования и застройки территории муниципального образования, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории города на территориальные зоны и установлении для каждой из них градостроительного регламента.

Раздел 2 Правил – «Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты» содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и недвижимости, а также предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости, и картографические документы по территориальным зонам.

2. В зависимости от степени жесткости регламентов, с учетом основных принципов градостроительной политики, устанавливается режим градостроительной деятельности, распространяющийся на осуществление отдельных ее видов применительно к конкретной территории.

#### **1.4 Применение градостроительных регламентов**

1. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, независимо от форм собственности, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

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

2. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

3. На карте градостроительного зонирования территории выделяются территориальные зоны, к которым прописаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости.

При установлении границ территориальных зон и градостроительных регламентов учитывается требование о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- а) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- б) красным линиям;
- в) границам земельных участков;
- г) границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- д) административным границам муниципального образования;
- е) естественным границам природных объектов.

### **1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические документы, являются открытыми и общедоступными для физических и юридических лиц.

Администрация муниципального образования Даргавского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях настоящих Правил;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления в порядке участия в публичных слушаниях.

## **1.6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

2. Земельные участки и связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, улиц, коммуникаций установленных утвержденными проектами;
- имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота, этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных применительно к соответствующим зонам.

3. Постановлением администрации муниципального образования Даргавского сельского поселения может быть придан статус несоответствия тем сельскохозяйственным предприятиям и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны (формально установленные или существующие по факту) распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов, и функционирование которых наносит несоразмерный вред владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. снижается стоимость этих объектов.

## **1.7 Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.**

1. Земельные участки и объекты недвижимости, поименованные в ст.1.6, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те, не соответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам (стандартам), объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением администрации муниципального образования Даргавского сельского поселения устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

2. Все изменения несоответствующих объектов, включая изменения видов и интенсивности использования земельного участка, строительных параметров, могут производиться только в соответствии с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объем выпускаемой продукции и предоставляемых услуг без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным и противопожарным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение

площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

3. Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам, ввиду их небольшого размера, усложненной конфигурации, а также имеющими сложные инженерно-геологические условия, таким образом, что это существенно затрудняет их эффективное использование, допускается увеличивать степень несоответствия, но только при условии, что для осуществления строительных намерений получено разрешение на отклонение от Правил (при соблюдении требований технических регламентов).

4. Владельцам не соответствующих Правилам объектов, решением суда может быть предписано в установленный срок выкупить недвижимость, владельцам которой причиняется несоразмерный ущерб, или компенсировать им ущерб другим приемлемым способом, включая переселение жильцов в новые места проживания.

По завершении процесса выкупа и предоставления компенсаций владельцы указанных несоответствующих объектов могут ходатайствовать перед Комиссией по землепользованию и застройке об изменении границ и характеристик зон расположения этих объектов и последующего снятия с них статуса несоответствия Правилам.

Здание или сооружение, несоответствующее видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.



## **Глава 2 Порядок применения Правил землепользования и застройки**

### **2.1 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения осуществляется:

- органами местного самоуправления муниципального образования Даргавского сельского поселения Пригородного района.

К вопросам местного значения МО Пригородный район в области регулирования землепользования и застройки (в соответствии с Уставом Пригородного района) относятся:

- утверждение схемы территориального планирования Пригородного района;

- утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования Пригородного района документации по планировке территории;

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Пригородного района;

- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Пригородного района для муниципальных нужд;

- предоставление земельных участков под строительство объектов капитального строительства;

- решение иных вопросов, относящихся к регулированию землепользования и застройки.

## **2.2 Полномочия органов местного самоуправления Даргавского сельского поселения по регулированию землепользования и застройки**

1. Организация деятельности органов местного самоуправления в области землепользования и застройки осуществляется в соответствии с принципами:

- законности;
- открытости и гласности деятельности органов местного самоуправления по управлению и распоряжению землями, экономической обоснованности принимаемых ими решений;
- обеспечения использования земель по целевому назначению;
- платности землепользования;
- рациональности и эффективности использования земель.

2. Полномочия органа местного самоуправления Даргавского сельского поселения в сфере землепользования определены Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в РФ», Уставом сельского поселения, настоящими Правилами и осуществляются по направлениям:

- утверждение генерального плана Даргавского сельского поселения;
- утверждение Правил землепользования и застройки;
- утверждение подготовленной на основе генерального плана Даргавского сельского поселения документации по планировке территории;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Даргавского сельского поселения;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Даргавского сельского поселения;
- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Даргавского сельского поселения для муниципальных нужд;

- осуществление земельного контроля за использованием земель Даргавского сельского поселения;
- выбор и подготовка земельного участка под строительство объектов капитального строительства и реконструкции;
- контроль за соблюдением настоящих Правил.

3. Полномочия органа местного самоуправления Даргавского сельского поселения, уполномоченного регулировать землепользование и застройку, выполняют:

- Совет Даргавского сельского поселения;
- Глава Даргавского сельского поселения;
- Администрация Даргавского сельского поселения.

### **2.3 Порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Даргавского сельского поселения**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО Даргавского сельского поселения (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения подготовки и реализации проекта Правил землепользования и застройки территории МО Даргавского сельского поселения, для соблюдения требований настоящих Правил, а также для внесения изменений в Правила.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам Землепользования и застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой Даргавского сельского поселения. Комиссия является коллегиально-совещательным органом при Главе Даргавского сельского поселения.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленными настоящими Правилами;

- координирует деятельность в области разработки Правил;
- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленными настоящими Правилами;
- рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном настоящими Правилами;
- рассматривает предложения по внесению изменений в Правила и готовит рекомендации Главе Даргавского сельского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленными настоящими Правилами;
- запрашивает необходимую информацию;
- осуществляет другие полномочия.

4. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

Комиссия принимает решения в форме заключений.

5. Официальное название Комиссии, ее состав определяется решением Главы Даргавского сельского поселения.

## **Глава 3 Градостроительная деятельность на территории муниципального образования Даргавского сельского поселения**

### **3.1 Цели и задачи градостроительной деятельности**

1. Основная цель градостроительной деятельности – создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды обитания жителей поселения.

2. Главной задачей градостроительной деятельности является регулирование планировки и застройки муниципального образования

Даргавского сельского поселения в соответствии с требованиями к функциональному зонированию, планировочной организации территории, учету взаимосвязанных интересов сельского поселения и примыкающей к нему территории Пригородного района.

3. Важнейшим принципом организации территории поселения является его зонирование, т.е. закрепление за конкретными территориями определенных социальных и хозяйственных функций и пределов (регламентов) их разрешенного использования.

### **3.2 Объекты и субъекты градостроительной деятельности**

1. Объектами градостроительной деятельности являются:

- территория муниципального образования Даргавского сельского поселения;
- территории отдельных функциональных зон;
- земельные участки с возводимыми на них зданиями или сооружениями, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе с элементами благоустройства;
- объекты реконструкции и капитального ремонта.

2. Участниками (субъектами) градостроительной деятельности выступают:

- органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- физические и юридические лица.

3. Каждый участник градостроительной деятельности имеет право на обеспечение его интересов. Оно осуществляется посредством возможности:

- доступа к открытой градостроительной информации;
- участия в принятии решений, связанных с преобразованием окружающей материально-пространственной среды, а также за счет государственного регулирования градостроительной деятельности в виде установления градостроительных регламентов, социально-градостроительных и технических нормативов и стандартов;

4. Все участники градостроительных отношений обязаны:

- выполнять положения Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативно-правовых актов градорегулирования, действующих на территории Республики Северная Осетия-Алания и Даргавского сельского поселения, нести ответственность за их нарушение и возмещать ущерб, причиненный в результате своих незаконных действий;

- выполнять требования органов исполнительной власти в области архитектуры и градостроительства, землепользования, экологии, органов государственного контроля и надзора, выдвигаемых в пределах их компетенции в вопросах градорегулирования;

- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники природы, истории и культуры, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территорий, затрагивающие коренные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников и арендаторов сопредельных участков и иных объектов недвижимости.

### **3.3 Виды градостроительной документации**

1. Основным документом территориального планирования Даргавского сельского поселения является Генеральный план.

В соответствии со своим назначением Генеральный план определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

После утверждения Генерального плана, он приобретает законную силу для всех субъектов градостроительной деятельности в границах сельского поселения.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территорий города путем:

а) определения:

- элементов планировочной структуры населенного пункта (кварталов, микрорайонов);

- характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;

б) установления границ:

- земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

- земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

- зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

в) выделения участков, которые планируется:

- изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;

- зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;

- определить для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

- размежевать;

- объединить для осуществления реконструкции.

3. Документация по планировке территории является документацией градостроительного проектирования, она определяет принципы и приемы пространственной организации застройки, а также конкретного размещения строительных объектов и включает:

- а) проекты планировки без проектов межевания в их составе;
- б) проекты планировки с проектами межевания в их составе;
- в) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания).

4. Проект планировки территории разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

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

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- а) красные линии;
- б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем



социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

5. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

а) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории;
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

б) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо вышеуказанных границ необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

в) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки):

- не разделенной на земельные участки,

- или разделение которой на земельные участки не завершено,
- или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются:

- по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков;

- в соответствии с планами и программами, утвержденными органами власти муниципального образования и включающими подготовку градостроительных планов земельных участков за счет средств местного бюджета.

6. Проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с разработанными проектами планировки и градостроительными регламентами Правил для обоснования размеров и границ земельных участков.

Обязательными положениями проекта межевания территории являются предложения по установлению публичных сервитутов.

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

- а) расположение участка в границах одной территориальной зоны;
- б) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;
- в) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы,

такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

Если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

Межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

### **3.4 Общие положения о регулировании использования земельных участков на территории муниципального образования Даргавского сельского поселения**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков находящихся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования Даргавского сельского поселения, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Даргавского сельского поселения, определяется Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, Пригородного района, настоящими Правилами.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования Даргавского сельского поселения могут осуществлять развитие застроенных территорий по собственной инициативе.

Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Даргавского сельского поселения.

4. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам, резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

5. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

а) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд);

б) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Установление порядка резервирования и изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

6. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, является необходимость строительства в соответствии с утвержденной градостроительной документацией:

а) объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах муниципального образования;

в) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством муниципального образования.

7. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Даргавского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником.

Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

8. Администрация муниципального образования Даргавского сельского поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд:

- проезда, прохода через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- открытого доступа к прибрежной полосе;

- проведения дренажных работ;

- забора воды и водопоя;

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- сенокоса или пастьбы скота;

- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- свободного доступа к прибрежной полосе.

9. Публичный сервитут устанавливается без изъятия земельного участка.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

10. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

11. Сервитут может быть срочным и постоянным.

12. Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

13. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного

участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Публичный сервитут может быть отменен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен.

## **Глава 4 Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности**

### **4.1 Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Даргавского сельского поселения**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Северная Осетия-Алания о градостроительной деятельности, Уставом Даргавского сельского поселения, принятого Решением Совета Даргавского сельского поселения.

2. Публичные слушания проводятся в случаях, когда рассматриваются вопросы:

- о проекте Генерального плана и проектах решений о внесении в него изменений;
- о проектах документации по планировке территории и межеванию территории;
- о проекте Правил землепользования и застройки;
- об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
- о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемых посредством планировочных предложений;
- таких строительных изменений, не соответствующих Правилам объектов недвижимости, которые сопряжены с еще большим увеличением степени несоответствия Правилам (случаи отклонения от Правил);
- дополнения и изменения Правил.

3. Публичные слушания проводятся также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Даргавского сельского поселения проводятся Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, осуществляющей свою деятельность в соответствии с положением, утвержденным Главой Даргавского сельского поселения.

5. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут



быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

6. Заявки от физических и юридических лиц поступают в Комиссию.

7. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки:

а) до принятия решения Главой Даргавского сельского поселения о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

б) обеспечивает подготовку сводного заключения на проект предложений, направляемого Главе Даргавского сельского поселения для принятия решения о назначении публичных слушаний.

8. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

а) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

б) комплект материалов проекта о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

в) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

а) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

б) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Даргавского сельского поселения.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

а) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

б) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Даргавского сельского поселения – в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений.

#### **4.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании. Оповещение дается в форме:

- на официальном сайте сельской администрации в сети «Интернет»;
- публикаций в местных газетах;
- объявлений по местному радио;

- вывешивания объявлений в здании администрации, на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос. Оповещение должно содержать информацию о характере обсуждаемого вопроса, дате, времени и месте проведения публичного слушания, дате, времени, месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде запрашиваемого использования и т.д.).

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны быть проведены Комиссией в следующие сроки:

- по вопросам проекта правил землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;

- по вопросам специальных согласований - в течение месяца с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по вопросам о проектах документации по планировке территории – в течение от одного до трех месяцев с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Даргавского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

4. Комиссия приглашает на публичные слушания представителей органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, субъекты, интересы которых затрагиваются, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

5. В процессе публичных слушаний ведется протокол. Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний, в случае принятия положительного решения, в 10-ти дневный срок обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе муниципального образования Даргавского сельского поселения.

6. Соответствующее постановление Главы муниципального образования Даргавского сельского поселения о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления публикуется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, подавшее заявку на проведение слушаний.

Физические и юридические лица могут оспорить в суде принятое постановление в течение трех месяцев со дня его опубликования.

#### **4.3 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных согласований и отклонений от Правил**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на

другой вид такого использования, разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о предоставлении соответствующего разрешения и приложенные к нему документы в Комиссию.

2. Комиссия в течение 10 дней с момента получения заявления:

- принимает решение о проведении публичных слушаний, в котором определяет дату, время и место их проведения;

- готовит текст сообщения о проведении публичных слушаний;

- направляет сообщение о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам;

- проводит мероприятия, направленные на опубликование (распространение) сообщения о предстоящем публичном слушании, путем размещения сообщения на официальном сайте администрации в сети «Интернет», вывешивания сообщения в здании администрации и на месте расположения земельного участка или объекта капитального строительства, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

3. Сообщение о проведении публичных слушаний должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса, дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.):

- сроки начала и окончания приема замечаний и предложений по вопросу публичных слушаний, наименованию и местонахождению органа, принимающего замечания и предложения.

4. Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 7 (семи) дней со дня публикации (распространения) сообщения о его

проведении. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

5. Публичные слушания проводятся с обязательным участием представителя Комиссии, представителя Администрации Даргавского сельского поселения, лица, заинтересованного в проведении публичных слушаний или его представителя.

6. Протокол публичных слушаний в окончательном виде должен быть составлен не позднее 10 рабочих дней с момента их проведения и должен содержать поступившие в письменном виде замечания и предложения.

## **Глава 5 Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства**

### **5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования – виды использования, определенные градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном Правилами землепользования и застройки;

- вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и

осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны.

3. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений, коммуникаций, обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным и вспомогательным при условии соблюдения технических регламентов.

4. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства и с обязательным учетом ограничений на использование объектов недвижимости.

## **5.2 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если:

а) применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

б) правообладателем получено заключение администрации муниципального образования Даргавского сельского поселения о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти,



органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа исполнительной власти муниципального образования Даргавского сельского поселения.

4. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания и/или муниципального образования в соответствии с федеральным законодательством.

5. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом исполнительной власти муниципального образования Даргавского сельского поселения с соблюдением условий такого перевода, установленных Администрацией, и в порядке, установленном градостроительным и жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

6. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации).

### **5.3 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Наличие вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо специальное разрешение.

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

3. Комиссия рассматривает заявления и выносит одно из следующих решений:

- о включении предложения в обсуждаемые вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков для строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования Даргавского сельского поселения;
- об отклонении поступившего предложения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешенный вид использования:

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания и других требований, установленных действующим законодательством.
- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

Предложения граждан могут быть отклонены, если содержание предложения противоречит нормам действующих Федеральных,

Республиканских законодательных актов и правовых актов органов местного самоуправления, регулирующих данные правоотношения.

Предложения, противоречащие действующему законодательству и правовым актам органов местного самоуправления, возвращаются авторам без рассмотрения на заседании Комиссии.

Предложения, принятие которых относится к компетенции Комиссии, рассматриваются на открытом заседании Комиссии и принимаются в соответствии с установленным Положением о Комиссии порядком.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с действующим законодательством.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования Даргавского сельского поселения. На основании указанных в части 2 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования Даргавского сельского поселения принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти, иной официальной информации.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физические или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

#### **5.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, отраженной на Карте градостроительного зонирования (раздел 2).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,

за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное (максимальное и (или) минимальное) количество этажей или предельную (максимальную и (или) минимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

- иные показатели.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства.

4. В соответствии с Решением Совета Пригородного района от 23.07.2008г. № 36 установлены предельные( минимальные и максимальные) размеры земельных участков, из земель находящихся в собственности Пригородного района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые гражданам для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства в следующих размерах:

- минимальные-1000кв.м.;

- максимальные-3000кв.м.

5. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

## **5.5 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Владельцы земельных участков, имеющих малые размеры (меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков), неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участка в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил.

Отклонением от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д. при соблюдении требований технических регламентов.

2. Соответствующая заявка заинтересованным лицом направляется в Комиссию и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права владельцев смежных земельных участков;
- допустимы по требованиям эстетики, экологии, правил пожарной безопасности.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях (в соответствии с главой 4 настоящих Правил), куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, расположенных по соседству с объектом, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

4. В целях информирования заинтересованных лиц Комиссией определяется время и место, где заинтересованные лица могут ознакомиться с информацией.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Рекомендации Комиссии направляются Главе Даргавского сельского поселения, который в течение семи дней принимает окончательное решение (постановление) о разрешении на отклонение или об отказе в разрешении на отклонение от Правил с указанием причин принятого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

## **Глава 6 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила. Муниципальный земельный контроль. Ответственность за нарушение Правил**

### **6.1 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования или градостроительных регламентов.

2. Основанием для внесения изменений и дополнений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы Даргавского сельского поселения.

Такое решение принимается ввиду необходимости учета изменений, произошедших в законодательстве Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения), а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

3. При рассмотрении вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов рассматриваются обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.



4. Основаниями для рассмотрения главой Даргавского сельского поселения вопроса о внесении изменений и дополнений в Правила являются:

- а) несоответствие Правил генеральному плану Даргавского сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

а) федеральными органами исполнительной власти - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

б) органами исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания - в случаях: если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Республики Северная Осетия-Алания; если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения; несоответствия Правил Схеме территориального планирования Республики Северная Осетия-Алания, возникшего в результате внесения в Схему территориального планирования изменений; наличия предложений о внесении в Правила изменений в составе подготовленной к утверждению документации по планировке территории;

в) органами местного самоуправления муниципального образования Пригородного района и Даргавского сельского поселения - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

г) физическими или юридическими лицами - в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных

участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

д) органами, осуществляющими контроль соблюдения ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, - в случаях изменения границ действия и/или содержания указанных ограничений.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

6. Заявка представляется в Комиссию и содержит, помимо вышеуказанных обоснований, соответствующие предложения.

7. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Даргавского сельского поселения.

Глава Даргавского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

8. По поручению Главы сельского поселения Комиссия не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке,

установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

9. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

10. После введения в действие настоящих Правил, а также в случаях внесения в них изменений органы местного самоуправления муниципального образования по представлению соответствующих заключений Комиссии могут принимать решения о следующем:

- о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный Генеральный план с учетом и в развитие настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- о подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

## **6.2 Ответственность за нарушение Правил**

1. Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих Правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, Уставом МО Даргавского сельского поселения.

2. Ответственность за нарушения устанавливается путем проведения проверок, контроля за использованием земельных участков и иной недвижимости уполномоченными органами, администрацией Даргавского сельского поселения

3. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется Законодательством Российской Федерации.

## **2 КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Глава 7 Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования**

#### **7.1. Состав карт градостроительного зонирования**

1. Картами градостроительного зонирования Даргавского сельского поселения в составе настоящих Правил являются графическое отображение границ муниципального образования, границ населенных пунктов в составе муниципального образования, границ установленных территориальных зон населенных пунктов.

2. Карты состоят из следующих частей:

- карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Даргавского сельского поселения;
- карты градостроительного зонирования населенных пунктов, входящих в состав Даргавского сельского поселения.

#### **7.2 Порядок установления территориальных зон**

1. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования Даргавского сельского поселения;
- определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной и непротиворечивой идентификации принадлежности каждого земельного участка только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования (по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и недвижимости).

3. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в привязке к границам функциональных зон Генерального плана.

4. Каждой зоне предписываются характеристики, включающие градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и недвижимости, а также предельным значениям параметров разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости.

5. Ведение карт–схем градостроительного зонирования Даргавского сельского поселения – внесение текущих изменений, в том числе по земельным участкам, публикация изменений границ территориальных зон, изменений в санитарно-защитных, водоохранных и других зонах со специальным режимом использования территории, предоставление различного рода информации – осуществляет сотрудник администрации Даргавского сельского поселения.

6. Карты градостроительного зонирования территории подлежат корректировке в следующих случаях:

- При внесении изменений в административные границы муниципального образования, населенных пунктов в его составе;

- По мере внесения изменений в границы территориальных зон и зон со специальным режимом использования территории.

7. Информация о земельных участках в составе территориальных зон вносится регулярно по мере поступления. Сведения о земельных участках предоставляются по мере необходимости на основании запросов заинтересованных лиц.

8. В случае внесения изменений в границы территориальных зон, последовавших в результате изменений Правил, сотрудник администрации муниципального образования вносит изменения в информационную систему и уведомляет об этом всех заинтересованных лиц.

9. В случае, если изменения вносятся в границы зон с особым режимом использования или таковые зоны устанавливаются вновь, лицо, заинтересованное в таких изменениях, уведомляет Комиссию по землепользованию и застройке о внесении таких изменений и готовит необходимые материалы. Комиссия рассматривает материалы, проводит публичные слушания, готовит заключение, передает его для принятия решения Главе Даргавского сельского поселения.

## **Глава 8 Градостроительный регламент**

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения условий, возможности и рациональности изменения среды обитания.

Согласование и утверждение регламентов осуществляется в составе схемы градостроительного зонирования, как его неотъемлемая часть.

Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Даргавского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования муниципального образования Даргавского сельского поселения.

5. Градостроительный регламент включает перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Разрешенным считается такое использование территории и недвижимости, которое соответствует:

- градостроительному регламенту по видам и параметрам разрешенного использования для соответствующей зоны, выделенной на Карте градостроительного зонирования;

- требованиям надежности и безопасности объектов, содержащихся в строительных и противопожарных нормах и правилах;

- документально и нормативно зафиксированным ограничениям на использование земельных участков.



7. В случаях, когда здания, сооружения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства, расположенные на земельном участке не соответствуют утвержденному настоящими Правилами регламенту градостроительной деятельности в зоне размещения участка, или выходят за красные линии, приватизация участка не допускается, а возможность использования зданий и сооружений, расположенных на участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования участка в соответствие с режимом, установленным регламентом.

8. Согласование и утверждение регламента осуществляется в составе карты градостроительного зонирования как ее неотъемлемая часть.

9. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории.

10. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

11. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями Генерального плана сельского поселения.

## **Глава 9 Застройка земельных участков и использование объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация муниципального образования Даргавского сельского поселения.

3. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

4. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в части 6 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам исключительно в аренду в порядке, установленном земельным законодательством.

5. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами, скверами, бульварами, могут быть предоставлены для размещения: фонтанов, игровых площадок, спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; опорных пунктов полиции; общественных туалетов; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов и других объектов.

## **Глава 10 Градостроительные регламенты территориальных зон Даргавского сельского поселения**

В основу разработки карты градостроительного зонирования положена выполненная в генеральном плане схема функционального зонирования, представленная следующими зонами:

### **1) Жилые зоны:**

Ж-1 – Зона малоэтажной усадебной застройки.

Ж-3 – Зона резерва развития жилой застройки.

### **2) Общественно-деловые зоны:**

ОД-1 – Зона общественного центра.

### **3) Производственные зоны:**

П-1 – Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности.

### **4) Рекреационные зоны:**

Р-2 – Зона парков.

### **5) Зона специального назначения:**

С-1 – Зона кладбищ

### **6) Зона сельскохозяйственного использования:**

С-Х1 – Зона сельскохозяйственных угодий.

## **7) Зоны с ограничением на использование территорий:**

Зсз – Зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон предприятий, кладбищ, карьеров

Зокн – Зона охраны объектов культурного наследия.

Зл-Зона лесных территорий.

Ниже приводятся регламенты для каждой территориальной зоны.

### **1. Жилые зоны:**

#### **Ж1 – Зона малоэтажной усадебной застройки**

Зона малоэтажной усадебной застройки выделяется с целью развития, на основе существующих и вновь осваиваемых территорий усадебной жилой застройки, зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

<b>Основные виды разрешённого использования:</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками</li><li>2. Блокированные жилые дома</li><li>3. Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (*)</li><li>4. Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы(*)</li><li>5. Объекты охраны общественного порядка (отделения, участковые пункты полиции и др) (*)</li><li>6. Амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 250 кв. м(*)</li><li>7. Здания органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения</li><li>8. Зелёные насаждения общего пользования; площадки отдыха, детские, спортивные, хозяйственные, с элементами благоустройства и оборудования</li></ol>
<b>Условно разрешённые виды использования:</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Объекты бытового обслуживания (*)</li><li>2. Магазины товаров первой необходимости</li><li>3. Приемные пункты прачечных и химчисток (*)</li><li>4. Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения) (*)</li><li>5. Аптеки, аптечные пункты, оптика (*)</li></ol>

6. Парикмахерские, салоны красоты (\*)
7. Объекты общественного питания (\*)
8. Почтовые отделения, телеграф, объекты связи (\*)
9. Клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы (\*)
10. Объекты страхования, пенсионного обеспечения, отделения банков (\*)
11. Объекты, площадью не более 150 кв.м, связанные с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.), размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных к индивидуальному дому помещениях(\*)
12. Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, боксовые), на обособленном земельном участке
13. Ветлечебницы без постоянного содержания животных(\*)
14. Физкультурные и спортивные площадки, физкультурно-оздоровительные комплексы (без трибун для зрителей), бассейны (\*)
15. Площадки для выгула собак
16. Общественные туалеты
17. Объекты, связанные с отправлением культа

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

1. Сооружения для размещения объектов коммунального хозяйства и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных, не требующие установления санитарно-защитных зон
2. Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
3. Отдельно стоящие (не более 3,5 м высотой) или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, из расчёта 2 машиноместа на усадебный участок
4. Хозяйственные постройки
5. Сады, огороды, палисадники
6. Теплицы, оранжереи
7. Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы
8. Индивидуальные бани, надворные туалеты
9. Строения для содержания домашнего скота и птицы
10. Общественные резервуары для хранения воды.
11. Парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования
12. Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

### 13. Площадки для сбора ТБО

#### **Пределные параметры разрешенного использования земельного участка:**

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 1000 м<sup>2</sup>, максимальный размер земельного участка для строительства усадебных жилых домов – 3000 м<sup>2</sup>.
2. Новый возводимый жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м (СП 30-102-99).
3. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Минимальное расстояние от хозяйственных построек до границ участка должно быть не менее 1 м (СП 30-102-99).
4. Этажность новых возводимых и реконструируемых объектов – не более 3-х этажей.
5. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения – не должно быть менее 3 м, до хозяйственных построек – менее 1 м. (СП 30-102-99).
6. Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границ соседнего участка - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м (СП 30-102-99).
7. Размещение гаража для легковой машины допускается по красной линии.
8. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.
9. Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях общественного назначения не допускается размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости.
10. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-V.
11. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
12. Объекты видов использования, отмеченных (\*) могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к

красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

#### **Планировочные и нормативные требования:**

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. При новом строительстве размещение выполняется в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Здания жилые одноквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства».

### **Ж-3 – Зона резерва развития жилой застройки**

Территория предназначена для резерва дальнейшего развития зоны жилой застройки.

## **2. Общественно-деловые зоны:**

### **ОД-1 – Зона общественного центра**

Зона общественного центра выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения разнообразных объектов сельского значения- делового назначения, объектов торговли, развития сферы социальных, иных объектов и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

#### **Основные виды разрешённого использования:**

1. Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.
2. Административные здания, деловые центры, офисы, конторы организаций, учреждений фирм, компаний, банки, отделения банков, издательства и редакционные офисы, туристические и рекламные агентства
3. Бани, сауны, не требующие установления санитарно-защитных зон
4. Информационные центры, справочные бюро
5. Магазины, специализированные магазины, торговые комплексы, торговые центры, универмаги, торговые дома, ярмарки, выставки товаров

6. Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)
7. Рынки
8. Мелкооптовые магазины и торговые базы, склады –магазины.
9. Аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения
10. Автостанции
11. Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов
12. Центры по предоставлению полиграфических услуг
13. Отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт, салоны по предоставлению услуг сотовой связи
14. Приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания
15. Фотосалоны, видеосалоны
16. Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания
17. Некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
18. Объекты, связанные с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.), размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных помещениях
19. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
20. Культовые объекты
21. Открытые автостоянки для временного хранения автомобилей
23. Скверы. Зеленые насаждения общего пользования. Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна

**Условно разрешённые виды использования:**

1. Жилые дома разных типов
2. Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
3. Коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности
4. Объекты, связанные с отправлением культа
5. Многоэтажные наземные гаражи
6. Общественные туалеты

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**



1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон
2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
3. Объекты охраны общественного порядка
4. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования
5. Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
6. Гаражи и автостоянки служебного транспорта
7. Зеленые насаждения, площадки с элементами благоустройства
8. Хозяйственные площадки, площадки для сбора ТБО

**Предельные параметры разрешенного использования  
земельного участка**

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:
  - а) минимальная – не нормируется;
  - б) максимальная – не нормируется.
2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
  - а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами;
  - б) жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц.
3. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания в квартирах в первых этажах.
4. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.
5. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.

6. Максимальный процент застройки не устанавливается.
7. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.
8. Соответствие применяемого вида использования требованиям, предъявляемым к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации.
9. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-V класс.

#### **Планировочные и нормативные требования :**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция предусматривается в соответствии со СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»

#### **Предельные параметры разрешенного использования земельного участка**

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:
  - а) минимальная – не нормируется;
  - б) максимальная – не нормируется.
2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
  - а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами.
3. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с

отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих улицах не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц.

4. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания в квартирах в первых этажах.
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.
6. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.
7. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.
8. Соответствие применяемого вида использования требованиям к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации
9. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - V класс.

#### **Планировочные и нормативные требования:**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция предусматривается в соответствии со СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»

### 3. Производственные зоны:

#### **П-1 - Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности**

Зона производственных предприятий IV и V класса вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связаны непосредственно с обслуживанием производственных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

<b>Основные виды разрешённого использования:</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Коммунально-складские и производственные предприятия IV-V класса вредности различного профиля</li><li>2. Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей</li><li>3. Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке</li><li>4. Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей</li><li>5. Погрузочно-разгрузочные площадки</li></ol>
<b>Условно разрешённые виды использования:</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские</li><li>2. Офисы, конторы, административные службы</li><li>3. Аптечные пункты</li><li>4. Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи</li><li>5. Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом</li><li>6. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, объекты торговли</li><li>7. Профессионально-технические учебные заведения</li><li>8. Объекты бытового обслуживания</li><li>9. Ветеринарные приемные пункты</li><li>10. Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон</li><li>11. Теплицы</li><li>12. Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия</li><li>13. Объекты складского назначения различного профиля</li><li>14. Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и</li></ol>

<p>изыскательские организации и лаборатории</p> <p>15. Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли</p> <p>16. Пожарные части</p>
<p><b>Вспомогательные виды разрешённого использования:</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования</li> <li>2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.</li> <li>3. Административно-бытовые здания, хозяйственные постройки</li> <li>4. Пункты оказания первой помощи, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятиях</li> <li>5. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), бытового обслуживания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий</li> <li>6. Помещения охраны общественного порядка</li> <li>7. Объекты и сооружения технического и инженерного обеспечения предприятий</li> <li>8. Зеленые насаждения, площадки с элементами благоустройства и оборудования Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий</li> <li>9. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора мусора</li> </ol>
<p><b>Пределные параметры разрешенного использования земельного участка</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: <ol style="list-style-type: none"> <li>а) минимальная – не нормируется;</li> <li>б) максимальная – не нормируется.</li> </ol> </li> <li>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, 0м, или на расстоянии нормативно установленного в соответствии с действующими с санитарными нормами при новом строительстве.</li> <li>3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.</li> <li>4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.</li> <li>5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка не устанавливается.</li> <li>6. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке,</li> </ol>

установленном действующим законодательством.

7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории- IV класс.

#### **Планировочные и нормативные требования:**

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. Расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СП 42.13330.2011).

#### **4. Рекреационные зоны:**

##### **Р-2 – Зона парков**

Зона парков выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения благоустройства территории для отдыха населения, а так же размещения объектов рекреации и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.

#### **Основные виды разрешённого использования:**

1. Парк
2. Аллеи, бульвары
3. Мемориальные комплексы
4. Площадки отдыха. Детские игровые площадки
5. Физкультурные площадки (волейбольная площадка)
6. Малые архитектурные формы. Скульптура, скульптурные композиции. Фонтаны, иные объекты ландшафтного дизайна
7. Рекреационные помещения для отдыха, павильоны
8. Озеленение
9. Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха

<b>Условно разрешённые виды использования:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчинённости) – спортивные площадки и т.д.</li> <li>2. Крытые и закрытые теннисные корты</li> <li>3. Вспомогательные строения</li> <li>4. Тир</li> <li>5. Атракционы</li> <li>6. Выставочные павильоны</li> <li>7. Зрелищные объекты</li> </ol>
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон</li> <li>2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций</li> <li>3. Объекты охраны общественного порядка</li> <li>4. Здания и сооружения для обеспечения функционирования территории (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.д.)</li> <li>5. Пункты оказания первой медицинской помощи</li> <li>6. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования</li> <li>7. Зеленые насаждения и площадки для отдыха персонала</li> <li>8. Общественные туалеты</li> <li>9. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора ТБО</li> </ol>
<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: <ol style="list-style-type: none"> <li>а) минимальная – не нормируется;</li> <li>б) максимальная – не нормируется.</li> </ol> </li> <li>2. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.</li> <li>3. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.</li> <li>4. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка не устанавливается.</li> <li>5. Общая площадь объектов капитального строительства, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.</li> <li>6. 7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-V</li> </ol>

класс.
<b>Планировочные и нормативные требования:</b>
При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

## 5. Зона специального назначения:

### С1 – Зона кладбищ

<b>Основные виды разрешённого использования:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Кладбища</li> <li>2. Закрытые кладбища</li> <li>3. Аллеи, скверы</li> </ol>
<b>Условно разрешённые виды использования:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Здания и сооружения культового назначения</li> <li>2. Здания для проведения траурных обрядов</li> </ol>
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон</li> <li>2. Объекты охраны общественного порядка</li> <li>3. Резервуары для хранения воды</li> <li>4. Административно-бытовые здания и помещения</li> <li>5. Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей</li> <li>6. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора мусора</li> <li>7. Общественные туалеты</li> <li>8. Зеленые насаждения</li> <li>9. Открытые автостоянки</li> <li>10. Стоянки спецтранспорта</li> </ol>

<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>
---



1. Площадь земельного участка:
  - а) минимальная – не нормируется;
  - б) максимальная – не нормируется.
2. Минимальные отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 6 метров.
3. Максимальная высота зданий – не нормируется.
4. Расстояние от зданий и сооружений, имеющих помещения для подготовки к похоронам, до жилых зданий, детских (дошкольных и школьных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м.

**Планировочные и нормативные требования:**

1. Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определяется в соответствии с Федеральным Законом «О погребении и похоронном деле». Требования к организации объектов определяются с учетом СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

2. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством нормы пожарной безопасности и требования в области обеспечения санитарно - эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

**6. Зона сельскохозяйственного использования:**

**СХ1 – Зона сельскохозяйственных угодий**

Зона выделена на основе существующих территорий

**Основные виды разрешённого использования:**

1. Поля и участки для выращивания сельхозпродукции
2. Луга, пастбища
3. Животноводческие фермы
4. Подсобные хозяйства
5. Лесозащитные полосы

**Условно разрешённые виды использования**

1. Строительство подсобных и хозяйственных сооружений, относящихся к

<p>обслуживанию данной зоны</p> <p>2. Сооружения, связанные с хранением сельскохозяйственной продукции и ее переработкой</p>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объекты коммунального хозяйства и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования</li> <li>2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций</li> <li>3. Объекты охраны общественного порядка</li> <li>4. Ремонтные мастерские сельскохозяйственной техники</li> <li>5. Хозяйственные постройки</li> <li>6. Открытые и закрытые площадки для хранения сельскохозяйственной техники, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовиков, легковых автомобилей</li> <li>7. Объекты складского назначения различного профиля для хранения сельхозпродукции</li> <li>8. Погрузочно-разгрузочные площадки</li> <li>9. Зеленые насаждения, площадки отдыха для персонала предприятий с элементами благоустройства и оборудования</li> <li>10. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора ТБО</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: <ol style="list-style-type: none"> <li>а) минимальная – не нормируется;</li> <li>б) максимальная – не нормируется.</li> </ol> </li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>Планировочные и нормативные требования:</b></p>
<p>При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.</p>

## **7. Зоны с ограничением на использование территорий:**

### **Зсз – Зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон предприятий, кладбищ, карьеров**

В зоне Зсз - запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон указанных объектов, запрещается размещение:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- предприятий пищевой промышленности;
- предприятий по производству посуды, тары, оборудования для пищевой промышленности;
- складов готовой продукции;
- предприятий по производству воды и напитков для питьевых целей;
- комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивных сооружений;
- общеобразовательных учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений.

### **Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи**

1. Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

2. Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

3.

### **Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов**

1. Обязательное условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод.

2. Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

3. Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

4. Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

### **Зокн-Зона охраны объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженных с ними территориях

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия и граница охранных зон определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

### **Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны объектов культурного наследия**

В границах охранных зон объектов культурного наследия устанавливается режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление

(регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

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

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

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

Реконструкция указанных объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренными режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия.

### **Зл-Зона лесных территорий**

Зона лесных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их

рационального использования в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

Регулирование землепользования осуществляется в соответствии с Лесным Кодексом РФ.