

Общество с ограниченной ответственностью
«Донской градостроительный центр»

Арх. № _____

Заказ: 20-2012

Заказчик:
Министерство архитектуры и
строительной политики РСО - Алания

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОКТЯБРЬСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПРИГОРОДНОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ – АЛАНИЯ**

ПРОЕКТ (первая редакция).

Директор ООО «ДГЦ»

Н.И. Жиленкова

Руководитель рабочей группы

С.Ю. Трухачёв

Ростов-на-Дону
2013г.

ОГЛАВЛЕНИЕ:

| | |
|--|----|
| Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. | 5 |
| Статья 1. Общие положения. | 5 |
| Статья 2. Полномочия Совета Октябрьского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. | 5 |
| Статья 3. Полномочия администрации Октябрьского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. | 6 |
| Статья 4. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки. | 6 |
| Статья 5. Передача полномочий в области землепользования и застройки. Распоряжение земельными участками, расположенными в пределах Октябрьского сельского поселения органами местного самоуправления Пригородного муниципального района. | 7 |
| Глава 2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. | 7 |
| Статья 6. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Октябрьского сельского поселения. | 7 |
| Статья 7. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила. | 10 |
| Статья 8. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений. | 10 |
| Статья 9. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | 11 |
| Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления. | 12 |
| Статья 10. Общие положения о планировке территории. | 12 |
| Статья 11. Подготовка проектов планировки территории, проектов планировки и межевания. | 14 |
| Статья 12. Подготовка проектов межевания. | 15 |
| Статья 13. Подготовка градостроительных планов земельных участков. | 15 |
| Глава 4. Положение о порядке градостроительного зонирования и применения градостроительных регламентов, об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. | 16 |
| Статья 14. Территориальные зоны, установленные для Октябрьского сельского поселения. | 16 |

| | | |
|------------|--|----|
| Статья 15. | Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Октябрьского сельского поселения..... | 18 |
| Статья 16. | Состав градостроительных регламентов | 19 |
| Статья 17. | Применение градостроительных регламентов, изменение видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства. | 22 |
| Статья 18. | Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | 24 |
| Статья 19. | Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам. | 25 |
| Статья 20. | Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков. | 25 |
| Глава 5. | Карта градостроительного зонирования. | 26 |
| Статья 21. | Состав и содержание карты градостроительного зонирования. | 26 |
| Статья 22. | Порядок ведения карты градостроительного зонирования. | 26 |
| Глава 6. | Градостроительные регламенты. | 27 |
| Статья 23. | Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1). 27 | |
| Статья 24. | Градостроительный регламент зоны жилой застройки жилой застройки третьего типа (Ж-2)..... | 30 |
| Статья 25. | Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД). | 33 |
| Статья 26. | Градостроительный регламент зоны коммерческого назначения (КТ)..... | 35 |
| Статья 27. | Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС). | 36 |
| Статья 28. | Градостроительный регламент коммунальной зоны общего типа (КЗ). | 37 |
| Статья 29. | Градостроительный регламент производственной зоны общего типа (ПЗ). | 38 |
| Статья 30. | Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры (ИС). | 39 |
| Статья 31. | Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (ИТ)..... | 40 |
| Статья 32. | Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования (СХУ) | 41 |
| Статья 33. | Градостроительный регламент зоны парков (РП) | 42 |
| Статья 34. | Градостроительный регламент зоны скверов, бульваров, городских садов (РСБ) | 42 |
| Статья 35. | Градостроительный регламент зоны физической культуры и спорта (ФК)..... | 43 |
| Статья 36. | Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (СК)..... | 44 |
| Статья 37. | Градостроительный регламент зоны режимных объектов (СР)..... | 44 |

| | |
|--|----|
| Статья 38. Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (СН)..... | 44 |
| Статья 39. Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов и неудобий (ПЛ)..... | 45 |
| Статья 40. Градостроительный регламент зоны градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населённых пунктов (МНП)..... | 46 |
| Статья 41. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства..... | 50 |
| Статья 42. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства..... | 53 |
| Статья 43. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства..... | 58 |
| Статья 44. Многофункциональный объект капитального строительства..... | 59 |
| Глава 7. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила..... | 59 |
| Статья 45. Порядок устройства ограждений земельных участков..... | 59 |
| Статья 46. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения..... | 60 |
| Статья 47. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения..... | 61 |
| Статья 48. Внесение изменений в Правила..... | 62 |
| Статья 49. Ответственность за нарушение Правил..... | 62 |

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 1. Общие положения.

1. Правила землепользования и застройки Октябрьского сельского поселения (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования поселения, принятым в соответствии с Градостроительным, Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными и республиканскими законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта федерации, Уставом муниципального образования, генеральным планом поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Целями введения настоящих Правил, являются:

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

создание условий для реализации планов и программ социально – экономического развития муниципального образования;

создание условий для планировки территорий муниципального образования;

создание условий для подготовки проектной документации для целей строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования;

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

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

3. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

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

Статья 2. Полномочия Совета Октябрьского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Совета Октябрьского сельского поселения (далее – Совета) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение и внесение изменений в Правила;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 3. Полномочия администрации Октябрьского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям администрации Октябрьского сельского поселения (далее – Администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;
- 5) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 6) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 9) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Совета.

Статья 4. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.

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

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

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

- 1) рассмотрение заявок на предоставление разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 3) подготовка для Главы администрации заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;
- 4) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

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

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

Статья 5. Передача полномочий в области землепользования и застройки. Распоряжение земельными участками, расположенными в пределах Октябрьского сельского поселения органами местного самоуправления Пригородного муниципального района.

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

2. В случае передачи полномочий в области землепользования и застройки, относящихся к процедурам, установленным в настоящих Правилах, положения Правил действуют в отношении соответствующих органов местного самоуправления Пригородного муниципального района без внесения изменений в текст Правил.

3. Распоряжение земельными участками, расположенными в пределах Октябрьского сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Пригородного муниципального района в соответствии с положениями ч.10 ст.3 федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». При этом органы местного самоуправления Пригородного муниципального района обязаны осуществлять свою деятельность по распоряжению земельными участками в соответствии с настоящими Правилами.

Глава 2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 6. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Октябрьского сельского поселения.

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

2. Порядок Проведения и регламент публичных слушаний на Октябрьского сельского поселения регламентируется федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих прин-

циях организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия – Алания, уставом поселения, местными нормативными актами, положениями настоящей статьи.

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

- 1) рассмотрение проектов внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) рассмотрение проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения и проектов внесения в них изменений;
- 3) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Особенности проведения публичных слушаний для каждого случая указанного в части 3 настоящей статьи, определяются в статьях 7 – 9 настоящих Правил с учётом положений настоящей статьи.

5. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава поселения.

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

- дата проведения публичных слушаний;
- время проведения публичных слушаний;
- место проведения публичных слушаний;
- вопрос, выносимый на публичные слушания;
- состав организационного комитета (далее – оргкомитета), либо указание на то, что функции оргкомитета выполняет Комиссия.

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

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

9. Оргкомитет (Комиссия):

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

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

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

- в случаях, определённых настоящими Правилами, определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им офи-

циальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

регистрирует участников публичных слушаний.

10. Экспертами публичных слушаний могут быть лица, не состоящие в трудовых отношениях с Администрацией, обладающие достаточной компетенцией в области градостроительной деятельности, в том числе представители федеральных и государственных органов власти, органов местного самоуправления муниципального района, осуществляющих контрольные и надзорные функции в области градостроительной деятельности на территории поселения.

Эксперт публичных слушаний подготавливает заключение по сути вопроса, являющегося предметом слушаний и представляет его в письменной форме оргкомитету (Комиссии), и осуществляет свою деятельность на безвозмездной основе.

Эксперт публичных слушаний назначается в обязательном порядке в случае, если слушания проводятся по вопросам, указанным в пунктах 1 и 2 части 3 настоящей статьи, а в иных случаях – по усмотрению оргкомитета (Комиссии).

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 7. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила.

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

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

граждане, зарегистрированные на территории муниципального образования;

правообладатели (физические и юридические лица) земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах муниципального образования.

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

4. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах той территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этом случае срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц, а участниками их могут стать лица, зарегистрированные в пределах данной территориальной зоны, либо обладающие правами на объекты капитального строительства, расположенные в пределах данной территориальной зоны.

5. Заключение о результатах публичных слушаний с приложенными к нему протоколами является обязательным приложением к проекту внесения изменений в настоящие Правила и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет").

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

Статья 8. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений.

1. Публичные слушания по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений назначаются Главой поселения на основании обращения Главы администрации о направлении документации в адрес Главы поселения, и проводятся оргкомитетом, если в нормативном акте о проведении слушаний не указано, что функции оргкомитета выполняет Комиссия.

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 9. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления.

Статья 10. Общие положения о планировке территории.

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

проектов планировки;

проектов межевания;

градостроительных планов земельных участков.

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

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

красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);

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

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

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

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

6. Допускается подготовка проектов планировки с проектами межевания в их составе (далее – проекты планировки и межевания).

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

8. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе:

разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

объединяют несколько земельных участков в один;

изменяют общую границу нескольких земельных участков.

9. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством при соблюдении требований, указанных в статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

внесении изменений в Правила в соответствии с п.2 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 11. Подготовка проектов планировки территории, проектов планировки и межевания

1. Решение о подготовке проекта планировки, проекта планировки и межевания принимает Глава администрации. Подготовка проекта планировки, проекта планировки и межевания может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

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

- 1) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- 2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- 3) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

3. Проекты планировки и межевания подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

- 1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;
- 2) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- 3) границы застроенных и незастроенных земельных участков;
- 4) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

а также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

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

5. Корректировка проектов планировки, проектов планировки и межевания допускается в следующих случаях:

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

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

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

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

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

Статья 12. Подготовка проектов межевания

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает Глава администрации. Подготовка проекта межевания может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

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

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) границы застроенных и незастроенных земельных участков;
- в) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- г) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- д) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

4. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях с учётом положения статьи 8 настоящих Правил.

Статья 13. Подготовка градостроительных планов земельных участков.

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы

земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

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

3. Форма градостроительного плана установлена уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Глава 4. Положение о порядке градостроительного зонирования и применения градостроительных регламентов, об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 14. Территориальные зоны, установленные для Октябрьского сельского поселения.

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

1) Ж-1. Зона жилой застройки первого типа

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

2) Ж-2. Зона жилой застройки второго типа

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

3) ОД. Зона общественно-делового назначения

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

4) КТ. Зона коммерческого назначения

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

5) ОС. Зона размещения объектов социального назначения.

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

6) КЗ. Коммунальная зона общего типа

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке коммунальными и складскими объектами, объектами жилищно-коммунального хозяйства, объектами

транспорта, объектами оптовой торговли с размером санитарно-защитной зоны не более 50м.

7) ПЗ. Производственная зона общего типа

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными объектами и производствами, складскими зданиями и сооружениями с размером санитарно-защитной зоны более 50м.

8) ИС. Зона инженерной инфраструктуры

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

9) ИТ. Зона транспортной инфраструктуры

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

10) СХУ. Зона сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования

Выделяется на территориях, занятых пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, землями, занятыми многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенными для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, а также сопутствующими видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

11) РП. Зона парков

Выделяется на территориях существующих или планируемых к размещению парков.

12) РСБ. Зона скверов, бульваров

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

13) ФК. Зона физической культуры и спорта

Выделяется на территориях занятых, либо предназначенных для размещения крупных плоскостных сооружений физкультуры и спорта, а также сопутствующими видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

14) СК. Зона размещения объектов захоронения

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

15) СР. Зона режимных объектов

Выделяется на территориях, используемых для обеспечения обороны и безопасности, а также иных территориях, для которых законодательством Российской Федерации установлен особый порядок хозяйственного использования и режим ограниченного доступа

16) СН. Зона зелёных насаждений специального назначения

Выделяется на территориях существующих или планируемых к размещению зелёных насаждений защитного назначения, санитарно-защитных зон, прибрежных защитных полос водоёмов.

17) ПЛ. Зона природных ландшафтов и неудобий

Выделяется на территориях природных ландшафтов и неудобий.

18) МНП. Зона градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населённых пунктов

Выделяется на территориях, расположенных за пределами границ населённых пунктов для использования в соответствии с видом разрешённого использования устанавливаемым для соответствующей категории земель

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

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

4. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, состоящая из одного или нескольких участков градостроительного зонирования, для которых установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

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

- 1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;
- 2) двухзначного собственного номера участка градостроительного зонирования, отделённого от буквенно-цифрового кода косой чертой.

6. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

Статья 15. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Октябрьского сельского поселения.

1. Для территории Октябрьского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;
- 2) иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

Статья 16. Состав градостроительных регламентов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования в соответствии со статьёй 18 настоящих Правил посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положениями статьи 9 насто-

ящих Правил на основании положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

Третий слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельного участка. Каждый вид разрешенного использования земельного участка применяется только с тем видом разрешенного использования земельного участка, который указан в ячейке первого столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведен данный вспомогательный вид использования объекта капитального строительства.

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

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

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

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

13. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

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

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

3) Этажность – число надземных этажей здания.

4) Количество этажей – общее количество всех этажей здания.

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

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

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

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

14. Приведённые в части 13 настоящей статьи определения предельных параметров используются при подготовке проектной документации, проведении экспертизы проектной документации, строительстве и последующей эксплуатации объектов капитального строительства исключительно в части определения соответствия земельного участка, проектной документации, строящегося и (или) введённого в эксплуатацию объекта капитального строительства градостроительному регламенту, и могут отличаться от иных определений аналогичных парамет-

ров земельных участков и объектов капитального строительства, применяемых для иных целей и установленных действующими техническими регламентами и иными нормативными актами.

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

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

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

Статья 17. Применение градостроительных регламентов, изменение видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства.

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

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются (изменяются) из первого столбца (земельные участки) и второго столбца (объекты капитального строительства) таблиц, содержащихся в частях 1 статей 23-40 настоящих Правил.

3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются (изменяются) из первого столбца (земельные участки) и второго столбца (объекты капитального строительства) таблиц, содержащихся в частях 2 статей 23-40 настоящих Правил.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства выбираются (изменяются) из третьего и четвёртого столбца таблиц, содержащихся в частях 1 статей 23-40 и в частях 2 статей 23-40 настоящих Правил

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

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил в случае, если для территории, на которой расположен такой земельный участок, объект капитального строительства, установлен градостроительный регламент и (или) распространяется действие градостроительного регламента;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

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

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

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

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

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

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

4. Если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположены на территориях, для которых не установлен градостроительный регламент, или действие градостроительного регламента на которые не распространяется, изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Северная Осетия – Алания, местными нормативными актами.

5. Изменение одного основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

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

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

8. Изменение условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

9. Сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства вносятся заявителем в государственный кадастр недвижимости.

Статья 18. Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

3. Вопрос о предоставлении специальных согласований подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с положениями статьи 9 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

Статья 19. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

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

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

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

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

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

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

Статья 20. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.

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

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

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

Глава 5. Карта градостроительного зонирования.

Статья 21. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта градостроительного зонирования сельского поселения подготавливается применительно ко всей территории сельского поселения в масштабе 1:10000 (в 1 сантиметре 100 метров) и приведена в приложении 1 к настоящим Правилам.

3. На карте градостроительного зонирования также в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы гидрографических объектов, сложившейся застройки, отдельные существующие объекты капитального строительства, названия улиц, иные объекты.

Статья 22. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

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

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется Администрацией.

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

Глава 6. Градостроительные регламенты.

Статья 23. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|---|---|
| Земельные участки для размещения объектов малоэтажного жилищного строительства | Малоэтажные многоквартирные дома | Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд | |
| | Жилые дома блокированной застройки с приусадебным участком | Размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, в т.ч. предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности; размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на приусадебных участках в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение надворных туалетов, только при условии подключения к централизованному, либо локальным сетям водоотведения; размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев; размещение строений для домашних животных и птицы; | Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, строения для домашних животных и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты, летние кухни |
| Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома Хозяйственные постройки; Строения для содержания домашних животных и птицы | Размещение хозяйственных построек, в том числе связанных с осуществлением индивидуальной трудовой деятельности; размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 200 кв.м; размещение садов, огородов, палисадников; размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражей, встроенных в жилые дома, отдельных гаражей боксового типа для автотранспорта членов семьи | |
| | | Размещение приусадебных участков | Не установлены |
| | | Размещение придомовых культовых зданий и сооружений | Культовые здания и сооружения |
| Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) | Индивидуальные жилые дома Хозяйственные постройки; Строения для содержания сельскохозяйственных животных и птицы | Размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности; размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, размещение надворных туалетов, только при условии подключения к централизованному, либо локальным сетям водоотведения; размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев; размещение строений для сельскохозяйственных животных и птицы; размещение хозяйственных построек, погреба, кладовых, дровяников; размещение садов, огородов, палисадников; размещение наземных открытых автостоянок в пределах земельного участка, гаражей, встроенных в жилые дома, отдельных гаражей боксового типа для автотранспорта и сельхозтехники. | Хозяйственные постройки, строения для сельскохозяйственных животных и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, надворные туалеты, летние кухни, сараи для хранения инвентаря |
| Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности | Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта | Размещение стоянок индивидуального транспорта | Не установлены |
| Земельные участки ремонтных мастерских и | Объекты мелкого бытового ремонта | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки |

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОКТЯБРЬСКОГО С.П. ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (проект)

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|---|---|
| мастерских технического обслуживания | Мастерские по ремонту бытовой техники | | автомобилей (рампы). |
| Земельные участки парикмахерских | Парикмахерские | | |
| Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера | Административные здания для размещения органов управления | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. Пожарные депо. | | |
| Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг | Объекты для предоставления социальных услуг | | |
| Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях | Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны | | |
| Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ | | | |
| Земельные участки выставок, музеев; | Музеи, в т.ч. с производством изделий народного творчества | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества |
| Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек | Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. Клубы Библиотеки | | |
| Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего профессионального образования, дополнительного образования взрослых) | Дошкольные образовательные учреждения. Общеобразовательные школы. Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования | | |
| Земельные участки организаций почтовой связи | Отделения почтовой связи | | |
| Земельные участки объектов здравоохранения. | Больничные учреждения (за исключением инфекционных, психиатрических и туберкулёзных больниц и лепрозориев). Диспансеры. Амбулаторно-поликлинические учреждения. Медицинские центры, в т.ч. научно-практические. Учреждения охраны материнства и детства. Учреждения здравоохранения особого типа (кроме патолого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы). Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций)). Аптечные учреждения. Медицинские кабинеты. | Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столовых, моргов, гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги. |

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав условно разрешённого вида использования земельного участка | Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым) | Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым) |
|---|--|---|--|
| Земельные участки ресторанов, кафе, баров | Объекты общественного питания | Размещение хозяйственных построек; площадки для торговли «с колёс». | Хозяйственные постройки. Объекты розничной торговли. Объекты общественного питания. Хозяйственные постройки. Гаражи служебного автотранспорта. Сооружения для погрузки и разгрузки автотранспорта |
| Земельные участки рынков | Крытые розничные рынки. | | |

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОКТЯБРЬСКОГО С.П. ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (проект)

| Состав условно разрешённого вида использования земельного участка | Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым) | Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым) |
|---|--|---|---|
| | | | (рампы) Хозяйственные постройки. |
| Земельные участки химчисток, прачечных | Химчистки, прачечные Приёмные пункты химчисток и прачечных | | |
| Земельные участки для размещения объектов розничной торговли | Объекты розничной торговли. Торговые центры общей площадью не более 1000 кв.м. | Размещение хозяйственных построек. | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования | Автомойки Мастерские по ремонту автомобилей | | |
| Земельные участки фотоателье, фотолабораторий | Фотоателье, фотолаборатории | | |
| Земельные участки бань | Бани, сауны, фитнес-центры | Размещение хозяйственных построек; размещение открытых плескательных бассейнов, площадок для занятий физкультурой и спортом. | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| Земельные участки предприятий по прокату | Объекты по предоставлению услуг по прокату техники | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки гостиниц | Гостиницы | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые. |
| Земельные участки ветеринарных лечебниц | Ветеринарные лечебницы | Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активных игр, спортивные ядра образовательных учреждений. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса |
| Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны | | |
| Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны | | |
| Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские и иные организации, осуществляющие научную и (или) научно-техническую деятельность) | Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| Земельные участки государственных академий наук | | | |
| Земельные участки учреждений кино и кинопроката | Кинотеатры | Размещение хозяйственных построек. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта. |
| Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии | Культурно-досуговые центры | | |
| Земельные участки религиозных групп и организаций | Культовые объекты | Размещение хозяйственных построек. Размещение при культовых объектах жилых домов для проживания священнослужителей и членов их семей, земельных участков для трудовой деятельности в благотворительных учреждениях | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов. |
| Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью | Отделения банков. Офисы. | Размещение хозяйственных построек; гаражей служебного автотранспорта | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта. |
| Земельные участки парков | Парковые павильоны. Объекты общественного питания вместимостью не более 30 мест Культурно-досуговые центры | | |

3. Для зоны Ж-1 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Республики и местными нормативными актами:

максимальный размер земельного участка 1200 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения объектов малоэтажного и индивидуального жилищного строительства);

минимальный размер земельного участка 300 кв.м (для земельных участков, предназначенных для размещения объектов малоэтажного и индивидуального жилищного строительства), 100 кв.м.(для прочих земельных участков);

максимальное количество этажей: 3;
 максимальная высота здания: 14 метров (кроме культовых зданий и сооружений);
 максимальная высота ограждения между соседними земельными участками: 2,5 метра;
 максимальная высота ограждения между земельными участками и территориями общего пользования: 2,5 метра;
 максимальный процент застройки: 60 процентов;
 минимальный отступ от объектов капитального строительства до красной линии магистрали: 6 м., межквартального проезда (жилой улицы): 3м.

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 41 настоящих Правил.

Статья 24. Градостроительный регламент зоны жилой застройки жилой застройки третьего типа (Ж-2).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|--|---|
| Земельные участки общежитий | Общежития | Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд; размещение наземных открытых автостоянок при зданиях. | |
| Земельные участки для размещения объектов малоэтажного жилищного строительства | Малоэтажные многоквартирные дома | | |
| Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов | Среднеэтажные многоквартирные дома | | |
| Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности | Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта | Размещение стоянок индивидуального транспорта, площадок для сбора мусора | Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря. |
| Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли | Объекты розничной торговли площадью не более 200 кв.м. | Не установлены | Не установлены |
| Земельные участки ресторанов, кафе, баров | Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 50 | | |
| Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания | | | |
| Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания | Объекты мелкого бытового ремонта | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки химчисток, прачечных | Приёмные пункты химчисток и прачечных | | |
| Земельные участки фотоателье, фотолабораторий | Фотоателье, фотолаборатории | | |
| Земельные участки гостиниц | Гостиницы | | |
| Земельные участки бань | Бани, сауны, фитнес-центры | Размещение хозяйственных построек; размещение открытых плескательных бассейнов, площадок для занятий физкультурой и спортом. | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые. |
| Земельные участки парикмахерских | Парикмахерские | Размещение хозяйственных построек. | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки предприятий по прокату | Объекты по предоставлению услуг по прокату техники | | |
| Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых) | Дошкольные образовательные учреждения. Общеобразовательные школы. | Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активных игр, спортивные ядра образовательных учреждений. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса |
| Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские организации, научные организации образовательных учреждений высшего профессионального образования, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (или) научно-техническую деятельность) | Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОКТЯБРЬСКОГО С.П. ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (проект)**

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|--|---|
| Земельные участки государственных академий наук | Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы | | |
| Земельные участки объектов здравоохранения | Амбулаторно-поликлинические учреждения. Медицинские центры, в т.ч. научно-практические. Учреждения охраны материнства и детства. Учреждения здравоохранения особого типа (кроме паталого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы). Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций)). Аптечные учреждения. Медицинские кабинеты. | Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столовых, моргов, гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги. Культовые сооружения |
| Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера | Административные здания для размещения органов управления | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. Пожарные депо. | | |
| Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг | Объекты для предоставления социальных услуг | | |
| Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях | Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны | | |
| Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ | | | |
| Земельные участки выставок, музеев; | Народные музеи с производством изделий народного творчества | Размещение хозяйственных построек. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества |
| Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек | Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. Клубы Библиотеки | | |
| Земельные участки организаций почтовой связи | Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи | | |
| Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК) | Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; гаражей для служебного транспорта, размещение объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы). | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта. |

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав условно разрешённого вида использования земельного участка | Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым) | Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым) |
|--|---|--|---|
| Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли | Объекты розничной торговли площадью 200 кв.м. и более Торговые центры общей площадью не более 1500 кв.м. | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки. |

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОКТАБРЬСКОГО С.П. ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (проект)

| Состав условно разрешённого вида использования земельного участка | Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым) | Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым) |
|---|--|--|---|
| Земельные участки ресторанов, кафе, баров | Объекты общественного питания с количеством посадочных мест 50 и более | | |
| Земельные участки рынков | Крытые розничные рынки. | | Объекты розничной торговли. Объекты общественного питания. Хозяйственные постройки. Гаражи служебного автотранспорта. Сооружения для погрузки и разгрузки автотранспорта (рампы) |
| Земельные участки химчисток, прачечных | Химчистки, прачечные | | Хозяйственные постройки. |
| Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования | Автомойки Мастерские по ремонту автомобилей | Размещение хозяйственных построек. Спортивные площадки и спортдвора при учреждениях начального, среднего, высшего профессионального образования | Хозяйственные постройки. |
| Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального образования, дополнительного образования взрослых) | Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования, дополнительного образования взрослых | | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, учебные мастерские, лабораторные корпуса. |
| Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны | Размещение хозяйственных построек; размещение спортивных площадок, площадок для занятий физкультурой и спортом, спортивных корпусов | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные корпуса, бассейны. |
| Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений | | | |
| Земельные участки учреждений кино и кинопроката | Кинотеатры | Размещение хозяйственных построек. Размещение при культовых объектах жилых домов для проживания священнослужителей и членов их семей | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта. |
| Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии | Культурно-досуговые центры | | |
| Земельные участки религиозных групп и организаций | Культовые объекты | | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов. |
| Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью | Отделения банков. Офисы. | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта. |
| Земельные участки парков | Парковые павильоны. Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест Культурно-досуговые центры | | |

3. Для зоны Ж-2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Республики и местными нормативными актами:

максимальная этажность: 5 (для жилых зданий), 7 (для нежилых зданий);

минимальная высота здания: для жилых домов 8 метров, для прочих объектов капитального строительства не нормируется;

максимальная высота здания: 18 метров;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 25. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|---|---|
| Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли | Объекты розничной торговли Торговые центры | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки ресторанов, кафе, баров | Объекты общественного питания | | |
| Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания | | | |
| Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания | Объекты мелкого бытового ремонта | | |
| Земельные участки химчисток, прачечных | Химчистки, прачечные | | |
| Земельные участки фотоателье, фотолабораторий | Фотоателье, фотолаборатории | | |
| Земельные участки для размещения административных и офисных зданий | Деловые центры | Размещение хозяйственных построек, гаражей для автотранспорта, гостевых автостоянок в пределах земельного участка, отведённого под здание. | Хозяйственные постройки, гаражи для автотранспорта |
| Земельные участки бань | Бани, сауны, фитнес-центры | Размещение хозяйственных построек; размещение открытых плескательных бассейнов, площадок для занятий физкультурой и спортом. | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы. |
| Земельные участки парикмахерских | Парикмахерские | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки предприятий по прокату | Объекты по предоставлению услуг по прокату техники | | |
| Земельные участки гостиниц | Гостиницы | Размещение отдельно стоящих бань и саун, в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение резервуаров для хранения воды, размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражей | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны. |
| Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых) | Дошкольные образовательные учреждения. Общеобразовательные школы. Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования | Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активных игр, спортивные ядра образовательных учреждений. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса |
| Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (или) научно-техническую деятельность) | Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| Земельные участки государственных академий наук | | | |
| Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы) | Амбулаторно-поликлинические учреждения. Медицинские центры, в т.ч. научно-практические. Учреждения охраны материнства и детства. Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций)). Аптечные учреждения. Медицинские кабинеты. | Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столовых, моргов, гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги. |
| Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера | Административные здания для размещения органов управления | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. | | |
| Земельные участки организаций обязательного | Объекты для предоставления социальных услуг | | |

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОКТЯБРЬСКОГО С.П. ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (проект)

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|---|---|
| социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг | | | |
| Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ | Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений. Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны | | |
| Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества) | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны | | |
| Земельные участки учреждений кино и кинопроката | Кинотеатры | | |
| Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии | Культурно-досуговые центры Дворцы и дома культуры | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества |
| Земельные участки выставок, музеев; | Музеи | | |
| Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек | Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. Клубы Библиотеки | | |
| Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью | Офисы и банки | | |
| Земельные участки организаций почтовой связи | Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи | | |
| Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности | Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта | Не установлены | Не установлены. |
| Земельные участки скверов | Не установлены | Не установлены | Не установлены |

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав условно разрешённого вида использования земельного участка | Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым) | Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым) |
|---|--|--|--|
| Земельные участки рынков | Розничные рынки | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки религиозных групп и организаций | Культовые объекты | Размещение хозяйственных построек, размещение строений и сооружений вспомогательного назначения для отправления культа, размещение зданий для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения | Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов. |

| Состав условно разрешённого вида использования земельного участка | Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым) | Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым) |
|---|--|---|--|
| Земельные участки скверов | Не установлены | Размещение временных летних предприятий общественного питания вместимостью не более 30 мест | Не установлены |

3. Для зоны ОД установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Для зоны ОД установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Республики и местными нормативными актами:

максимальная высота зданий: 20 метров;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 2,5 метра;

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 26. Градостроительный регламент зоны коммерческого назначения (КТ).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|---|---|
| Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли | Объекты розничной торговли Торговые центры Объекты оптовой торговли | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки рынков | Розничные рынки | | |
| Земельные участки ресторанов, кафе, баров | Объекты общественного питания | | |
| Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания | Объекты мелкого бытового ремонта | | |
| Земельные участки химчисток, прачечных | Химчистки, прачечные | | |
| Земельные участки гостиниц | Гостиницы | Размещение отдельно стоящих бань и саун, в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение резервуаров для хранения воды, размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражей | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны. |
| Земельные участки для размещения административных и офисных зданий | Деловые центры | Размещение хозяйственных построек, гаражей для автотранспорта, гостевых автостоянок в пределах земельного участка, отведённого под здание. | Хозяйственные постройки, гаражи для автотранспорта |
| Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера | Административные здания для размещения органов управления | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. | | |
| Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг | Объекты для предоставления социальных услуг | | |
| Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью | Офисы и банки | | |
| Земельные участки организаций почтовой связи | Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи | | |
| Земельные участки религиозных групп и организаций | Культовые объекты | Размещение хозяйственных построек, размещение строений и сооружений вспомогательного назначения | Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения |

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|--|--|
| | | для отправления культа, размещение зданий для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения | для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов. |
| Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности | Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта | Не установлены | Не установлены. |
| Земельные участки скверов | Не установлены | Размещение временных летних предприятий общественного питания вместимостью не более 30 мест | Не установлены |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны КТ не устанавливаются.

3. Для зоны КТ установлены предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Республики и местными нормативными актами:

максимальная высота зданий: 20 метров;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 41 настоящих Правил.

Статья 27. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|---|--|--|
| Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых) | Дошкольные образовательные учреждения. Общеобразовательные школы. Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования | Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активных игр, спортивные ядра образовательных учреждений. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса Культовые объекты |
| Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы) | Лечебно-профилактические учреждения Учреждения здравоохранения особого типа. Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. Аптечные учреждения. Медицинские кабинеты. | Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столовых, моргов, гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые, морги. Культовые объекты |
| Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг | Объекты для предоставления социальных услуг | | |
| Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях | Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений. Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта, площадки для занятий физкультурой и спортом, активных игр, спортивные ядра образовательных | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|--|---|
| Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ | | учреждений. | |
| Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны | | |
| Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии | Культурные центры Дворцы и дома культуры | | |
| Земельные участки религиозных групп и организаций | Культовые объекты | Размещение хозяйственных построек; размещение жилых домов для проживания священнослужителей и членов их семей Размещение строений и сооружений вспомогательного назначения для отправления культа, размещение зданий для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов. |
| Земельные участки организаций почтовой связи | Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи | Не установлены | Не установлены |
| Земельные участки выставок, музеев; | Музеи Народные музеи с производством изделий народного творчества Выставочные залы | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества |
| Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек | Учреждения дополнительного образования детей и взрослых. Клубы Библиотеки | | |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны ОС не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 28. Градостроительный регламент коммунальной зоны общего типа (КЗ).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|--|---|
| Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК) | Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе | Размещение объектов, технологически связанных с производством Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, пожарные депо, гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки объектов коммунального хозяйства | Коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 50м. Пожарные депо. | | |
| Земельные участки баз и складов | Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров с организацией оптовой и розничной торговли с размером санитарно-защитной зоны не более 50м. | | |
| Земельные участки прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | | | |
| Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства | Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта Автозаправочные станции | | |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОКТЯБРЬСКОГО С.П. ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (проект)**

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|---|---|--|
| Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли | Объекты розничной торговли Объекты оптовой торговли Автосалоны Торговые центры | Размещение нестационарных торговых объектов Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещение объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора. | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки для размещения административных и офисных зданий | Деловые центры | Размещение хозяйственных построек, гаражей для автотранспорта, гостевых автостоянок в пределах земельного участка, отведённого под здание. | Хозяйственные постройки, гаражи для автотранспорта |
| Земельные участки ресторанов, кафе, баров | Объекты общественного питания | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещение объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора. | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания | Столовые при производственных и коммунальных предприятиях | | |
| Земельные участки рынков | Оптовые рынки Розничные рынки | | |
| Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания | Объекты бытового ремонта. Ремонтные мастерские | | |
| Земельные участки химчисток, прачечных | Химчистки, прачечные | | |
| Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования | Автомойки Ремонтные мастерские Мастерские по ремонту автомобилей Автосалоны Станции технического обслуживания автомобилей | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещение объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора. | Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей. |
| Земельные участки предприятий по прокату | Объекты по предоставлению услуг по прокату техники | | |
| Земельные участки ветеринарных лечебниц | Ветеринарные лечебницы | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| Земельные участки организаций почтовой связи | Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи | | |
| Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. Пожарные депо. | | |
| Земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта | Гаражи для автотранспорта | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| Земельные участки гостиниц | Гостиницы | Размещение отдельно стоящих бань и саун, в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение резервуаров для хранения воды, размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражей | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны. |
| Земельные участки скверов | Не установлены | Не установлены | Не установлены |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны КЗ не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для зоны КЗ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41 настоящих Правил**.

Статья 29. Градостроительный регламент производственной зоны общего типа (ПЗ).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|---|---|---|
| Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов | Производственные объекты с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, пожарные |

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|---|--|--|
| Земельные участки производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов | | Размещение объектов, технологически связанных с производством | депо, гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки типографий | | | |
| Земельные участки других промышленных предприятий | | | |
| Земельные участки объектов коммунального хозяйства | | | |
| Земельные участки баз и складов | | | |
| Земельные участки прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров, в том числе с организацией оптовой и розничной торговли с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более | | |
| Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства | Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта Автозаправочные станции | | |
| Земельные участки для размещения административных и офисных зданий | Деловые центры Малозэтажные многоквартирные дома Индивидуальные жилые дома | Размещение хозяйственных построек, гаражей для автотранспорта, гостевых автостоянок в пределах земельного участка, отведённого под здание. | Хозяйственные постройки, гаражи для автотранспорта |
| Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли | Объекты оптовой торговли | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы). |
| Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания | Столовые при производственных и коммунальных предприятиях | | |
| Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования | Автомойки Ремонтные мастерские Мастерские по ремонту автомобилей Станции технического обслуживания автомобилей | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей. |
| Земельные участки предприятий по прокату | Объекты по предоставлению услуг по прокату техники | | Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей, ремонтные мастерские. |
| Земельные участки научных организаций | Объекты научных и научно-исследовательских организаций с производственной базой с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса |
| Земельные участки государственных академий наук | | | |
| Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью | | | |
| Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью | Офисы. | | |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПЗ не установлены.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны ПЗ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 30. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры (ИС).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|---|---|
| Земельные участки тепловых электростанций, гидроэлектростанций, и иных видов электростанций | Объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры Административно-бытовые корпуса объектов инженерной инфраструктуры Столовые для персонала объектов инженерной инфраструктуры. | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| Земельные участки обслуживающих электростанции вооружений и объектов | | | |
| Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов | | | |
| Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта | | | |
| Земельные участки эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения | | | |
| Земельные участки кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации, необслуживаемых усилительных пунктов на линии связи и соответствующих охранных зон | | | |
| Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи | | | |
| Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности | | | |
| Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности | Объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры Административно-бытовые корпуса объектов инженерной инфраструктуры Столовые для персонала объектов инженерной инфраструктуры. | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| Земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные | | | |
| Земельные участки объектов коммунального хозяйства | | | |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИС не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИС не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 31. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (ИТ).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|--|---|
|---|--|--|---|

| Основные виды разрешённого использования земельных участков | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|---|---|---|
| Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта | Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железнодорожного транспорта Склады | Размещение объектов капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией объектов транспортной инфраструктуры Административно-бытовые корпуса объектов транспортной инфраструктуры Столовые для персонала объектов транспортной инфраструктуры. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки |
| Земельные участки для размещения железнодорожных вокзалов и железнодорожных станций | Железнодорожные вокзалы и станции | | |
| Земельные участки автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений, а также полос отвода автомобильных дорог | Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего (внегородского) автомобильного транспорта Автозаправочные станции | | |
| Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств | | | |
| Земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций | Автовокзалы и автостанции | | |
| Земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов и аэровокзалов | Аэровокзалы | | |
| Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности | Объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры Административно-бытовые корпуса объектов инженерной инфраструктуры Столовые для персонала объектов инженерной инфраструктуры. | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| Земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные | | | |
| Земельные участки объектов коммунального хозяйства | | | |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТ не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 32. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования (СХУ)

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|--|---|
| Земельные участки, занятые сельскохозяйственными угодьями | Не устанавливаются | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения | Здания, строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, фермы, молочно-товарные фермы, полевые станы, машинно-тракторные станции | Размещение хозяйственных и складских построек, гостевые автостоянки, стоянки сельскохозяйственной техники, | Хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автомобильной техники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции. |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХУ не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для зоны СХУ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 33. Градостроительный регламент зоны парков (РП)

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|---|---|
| Земельные участки учреждений кино и кинопроката | Кинотеатры | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки для театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций | Культурно-досуговые центры Концертные залы | | |
| Земельные участки выставок, музеев | Выставочные залы | | |
| Земельные участки клубных учреждений и библиотек | Клубы | | |
| Земельные участки религиозных организаций | Культовые объекты | | |
| Земельные участки объектов здравоохранения (аптечных учреждений с пунктом оказания первой медицинской помощи) | Аптечные учреждения. Пункты оказания первой медицинской помощи | | |
| Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений | Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны | Танцевальные площадки Открытые и закрытые бассейны Площадки для установки аттракционов. | Не устанавливаются. |
| Земельные участки парков (культуры и отдыха) Земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (парки, городские сады) | Парковые павильоны. Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест Культурно-досуговые центры Летние (открытые) кинотеатры и эстрады. Культовые объекты. Аквапарки. Развлекательные павильоны Здания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.). Танцевальные залы. Спортивные корпуса. Пункты оказания первой медицинской помощи. Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка. | | |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны РП не устанавливаются.

3. Для зоны РП установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Республики и местными нормативными актами:

максимальная высота здания: 10 метров;

максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

минимальный процент озеленения – 25 процентов (для всех видов объектов капитального строительства без учёта территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов);

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 34. Градостроительный регламент зоны скверов, бульваров, городских садов (РСБ)

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|--|---|
| Земельные участки, имеющие особое природоохран- | Не устанавливаются | Летние площадки объектов общественного питания с | Не устанавливаются |

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|---|---|---|
| Земельные участки общего пользования, занятые набережными, скверами, бульварами, пляжами. | Парковые павильоны. Сооружения для размещения органов охраны правопорядка. Сезонные объекты общественного питания вместимостью не более 30 мест Летние (открытые) кинотеатры и эстрады. Развлекательные павильоны | количеством посадочных мест не более 50. Размещение объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора Летние площадки объектов общественного питания Размещение нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны РСБ не устанавливаются.

3. Для зоны РСБ установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Республики и местными нормативными актами:

минимальный процент озеленения – 40 процентов.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 41 настоящих Правил.

Статья 35. Градостроительный регламент зоны физической культуры и спорта (ФК)

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|---|---|
| Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодостаточной и профессиональной основах в образовательных учреждениях | Спортивные корпуса и спортивные площадки при образовательных учреждениях, бассейны. | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |
| Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ | Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений. Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны | | |
| Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны | | |
| Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества) | Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны | | |
| Земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей | Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест Здания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.). Спортивные корпуса. Пункты оказания первой медицинской помощи. | | |
| Земельные участки детских туристических станций, туристических парков, учебно-туристических троп, трасс, детских и спортивных лагерей | Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка. | | |
| Земельные участки парков (культуры и отдыха) | | | |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ФК не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ФК не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 36. Градостроительный регламент зоны размещения объектов захоронения (СК).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|--|---|
| Земельные участки кладбищ, крематориев | Бюро похоронного обслуживания. Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий. Дома траурных обрядов. Дома поминальных обедов. Склепы. Аптечные учреждения. Культовые объекты. Магазины по продаже ритуальных принадлежностей. | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного и специального автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта. |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СК не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СК не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41** настоящих Правил.

Статья 37. Градостроительный регламент зоны режимных объектов (СР)

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|---|---|
| Земельные участки объектов военной безопасности и прочих объектов обороны | Объекты военной безопасности и обороны | Земельные участки, связанные с целевым назначением зоны | Объекты капитального строительства, связанные с целевым назначением зоны |
| Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью | Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка. | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта. | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СР не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СР не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41 настоящих** Правил.

Статья 38. Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (СН).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|---|--|---|
| Земельные участки общего пользования, занятые площадями, шоссе, аллеями, заставами, переулками, тупиками, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которые могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации | Не устанавливаются. | Зелёные насаждения | Не устанавливаются |
| Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, | Автозаправочные станции Объекты придорожного сервиса в придорожных полосах автомобильных дорог | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |

| Основные виды разрешённого использования земельных участков | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|--|---|
| сооружений, устройств | | | |
| Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта | Объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов инженерной инфраструктуры | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| Земельные участки эксплуатационных предприятий связи | | | |
| Земельные участки кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации | | | |
| Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи | | | |
| Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности | | | |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СН не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СН не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41 настоящих** Правил.

Статья 39. Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов и неудобий (ПЛ)

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|---|--|---|
| Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств | Автозаправочные станции Объекты придорожного сервиса в придорожных полосах автомобильных дорог | Размещение хозяйственных построек | Хозяйственные постройки |
| Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта | Объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов инженерной инфраструктуры | Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры |
| Земельные участки эксплуатационных предприятий связи | | | |
| Земельные участки кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации | | | |
| Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи | | | |
| Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности | | | |
| Земельные участки, имеющие природоохранное значение | Не устанавливаются. | Зелёные насаждения | Не устанавливаются |

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|--|---|
| Земельные участки, занятые городскими лесами | Определяются в соответствии с лесохозяйственным регламентом городских лесов | Городские леса | Определяются в соответствии с лесохозяйственным регламентом городских лесов |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПЛ не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ПЛ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41 настоящих** Правил.

Статья 40. Градостроительный регламент зоны градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населённых пунктов (МНП).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|---|---|
| Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями. | Не установлены | Не установлены | Не установлены |
| Земли, занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений. | Не установлены | Не установлены | Не установлены |
| Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. | Производственные и административно-бытовые здания для сельскохозяйственного производства и первичной переработки продукции. Молочно-товарные фермы, полевые станы. Машинно-тракторные станции и другие здания для технического обслуживания и хранения автотранспорта и сельскохозяйственной техники | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Хозяйственные постройки, складские помещения, гаражи служебного и специального автотранспорта, пожарные депо, помещения для складирования и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. |
| Земельные участки земель промышленности, предназначенные для размещения производственных и административных зданий. | Производственные, административно-бытовые здания промышленных и коммунальных предприятий. | Охранные, санитарно-защитные зоны Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основным производством, гаражи для служебного, специального и технологического транспорта. |
| Земельные участки земель промышленности, предоставленные в безвозмездное срочное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования. | Производственные и административно-бытовые здания для сельскохозяйственного производства и первичной переработки продукции. Молочно-товарные фермы, полевые станы. Машинно-тракторные станции и другие здания для технического обслуживания и хранения автотранспорта и сельскохозяйственной техники | Размещение хозяйственных построек, полевых станов, машинно-тракторных станций и иных объектов по обслуживанию и хранению специальной сельскохозяйственной техники, молочно-товарных ферм и иных объектов для первичной обработки сельскохозяйственной продукции; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора. | Хозяйственные постройки, складские помещения, гаражи служебного и специального автотранспорта, пожарные депо, помещения для складирования и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. |

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|--|--|
| Земельные участки земель энергетики, предназначенные для размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов | Электростанции (кроме атомных) | Охранные, санитарно-защитные зоны Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основным производством, гаражи для служебного, специального и технологического транспорта. Объекты пожарной охраны. |
| Земельные участки земель энергетики, предназначенные для размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики. | Объекты электросетевого хозяйства и иные объекты электроэнергетики | Охранные, санитарно-защитные зоны Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора отходов; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основным назначением, гаражи для служебного, специального и технологического транспорта. Объекты пожарной охраны. |
| Земельные участки земель транспорта, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел; | Объекты дорожного сервиса (объекты общественного питания, станции технического обслуживания автомобилей, объекты розничной торговли) Объекты, предназначенные для осуществления дорожной деятельности. Стационарные посты органов внутренних дел | Охранные, санитарно-защитные зоны Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора отходов; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основным назначением, гаражи для служебного, специального и технологического транспорта. Объекты пожарной охраны. |
| Земельные участки земель транспорта, предназначенные для установления полос отвода автомобильных дорог. | Не установлены | Охранные, санитарно-защитные зоны | Не установлены |
| Земельные участки земель транспорта, предназначенные для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; | Не установлены | Охранные, санитарно-защитные зоны | Не установлены |
| Земельные участки земель транспорта, предназначенные для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта; | Здания и сооружения, технологически связанные с осуществлением деятельности трубопроводного транспорта | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с работой трубопроводного транспорта, гаражи для служебного, специального и технологического транспорта. Объекты пожарной охраны. |
| Земельные участки земель транспорта, предназначенные для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков. | Не установлены | Охранные, санитарно-защитные зоны | Не установлены |
| Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные для размещения эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения; | Здания и сооружения, технологически связанные с осуществлением деятельности предприятий связи. | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с работой предприятий связи, гаражи для служебного, специального и технологического транспорта. Объекты пожарной охраны. |
| Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи; | Не установлены | Охранные, санитарно-защитные зоны | Не установлены |

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОКТАБРЬСКОГО С.П. ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (проект)

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|--|--|--|--|
| Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующих охранные зоны линий связи | Не установлены | Охранные, санитарно-защитные зоны | Не установлены |
| Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и соответствующих охранных зон. | Здания и сооружения, технологически связанные с осуществлением деятельности предприятий связи. | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с работой предприятий связи, гаражи для служебного, специального и технологического транспорта. Объекты пожарной охраны. |
| Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи. | | | |
| Земельные участки земель обороны и безопасности, предназначенные для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий); | Здания и сооружения, технологически связанные с обеспечением обороны и безопасности. | Размещение вспомогательных объектов, связанных с обеспечением обороны и безопасности | Вспомогательные объекты, связанные с обеспечением обороны и безопасности |
| Земельные участки земель обороны и безопасности, предназначенные для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов); | | | |
| Земельные участки земель обороны и безопасности, предназначенные для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие). | | | |
| Земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека. | Не установлены | Не установлены | Не установлены |
| Земельные участки, занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых территорий) | Здания и сооружения, предназначенные для обеспечения охраны лесов | Не установлены | Не установлены |
| Земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты. | Дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря. | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основной деятельностью, гаражи для служебного, специального и технологического транспорта. Объекты пожарной охраны. |
| Земельные участки достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел. | Объекты капитального строительства, предназначенные к размещению на земельных участках достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и | Размещение вспомогательных объектов при основных видах использования объектов капитального строительства | Здания, сооружения, технологически связанные с основной деятельностью |

| Состав вида разрешённого использования земельного участка | Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|--|---|
| | ремесел в соответствии с действующим законодательством | | |
| Земельные участки военных и гражданских захоронений. | Не установлены | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (пожарные депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора; размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) | Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основной деятельностью, гаражи для служебного, специального и технологического транспорта. Объекты пожарной охраны. |
| Земельные участки, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. | Объекты, технологически связанные с функционированием гидротехнических сооружений. | Размещение вспомогательных объектов при объектах капитального строительства, обеспечивающих работу гидротехнических сооружений | Вспомогательные объекты при объектах капитального строительства, обеспечивающих работу гидротехнических сооружений |
| Земельные участки полигонов отходов производства и потребления | Объекты капитального строительства, обеспечивающих технологию, хранения, сортировки и переработки твёрдых отходов производства и потребления. Скотомогильники | Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей служебного и специального автотранспорта; размещение объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта. |

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны МНП не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны МНП не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в **статье 41 настоящих** Правил.

Статья 41. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 23-40 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

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

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

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 23-40 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

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

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

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

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

10. В соответствии с действующими санитарными нормами в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

11. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

12. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

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

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

15. В границах водоохраных зон запрещаются: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

16. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

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

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

19. На территории первого пояса ЗСО не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

20. Во втором и третьем поясе ЗСО запрещается размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

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

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

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

Статья 42. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

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

Гостиница – здание, часть здания, предназначенная для предоставления гостиничных услуг. Гостиница включает в себя номерной фонд и иные вспомогательные помещения, предусмотренные действующими нормативами. Под данным видом разрешённого использования

объекта капитального строительства может пониматься также гостиничный комплекс. В данный вид разрешённого использования объекта капитального строительства не могут быть включены такие средства временного проживания, как мотели, меблированные комнаты, лагеря труда и отдыха, базы отдыха, дома отдыха, пансионаты, конгресс-центры, кемпинги, дома, комнаты и квартиры, предоставляемые внаём, общежития.

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

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

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

Жилые дома блокированной застройки – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования

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

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

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

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

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

Летняя кухня – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечи-

вающих его отопление. Количество этажей летней кухни – не более одного, при этом устройство подвальных, цокольных этажей и чердаков не допускается. Максимальная площадь помещений летней кухни – не более 40 квадратных метров.

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

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

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

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1С, Ж-2, Ж-3, ОЖ размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

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

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

офисы;

аптеки;

парикмахерские;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Среднеэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством надземных этажей более трёх и не более пяти.

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

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

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

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

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

Статья 43. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;

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

земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;

земельные участки для размещения общественных туалетов;

земельные участки для декоративного и защитного озеленения;

земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;

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

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

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

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

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

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

тельные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

объекты гражданской обороны;

общественные туалеты.

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

размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых автостоянок (с учётом положений статьи 41 настоящих Правил);

размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо);

размещение площадок для сбора мусора;

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

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

объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

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

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

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

Статья 44. Многофункциональный объект капитального строительства.

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

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо предоставление специального согласования в соответствии с процедурой, установленной статьёй 18 настоящих Правил.

Глава 7. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила.

Статья 45. Порядок устройства ограждений земельных участков.

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

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

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

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

- 1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;
- 2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);
- 3) графическое изображение цветового решения ограждения;
- 4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

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

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

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

8. Согласование эскиза ограждения Администрацией осуществляется без взимания платы.

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

- 1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;
- 2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

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

Статья 46. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения.

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

Статья 47. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.

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

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 6 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

5. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями уполномоченного органа в области градостроительной деятельности, выданными до утверждения настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 декабря 2012г. получены положительные заключения уполномоченного органа в области градостроительной деятельности в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 14 настоящих Правил;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 15 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

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

Статья 48. Внесение изменений в Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии с порядком, установленным статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Особенности проведения публичных слушаний по внесению таких изменений определяются статьёй 7 настоящих Правил.

Статья 49. Ответственность за нарушение Правил.

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