



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

Администрация Главы РСО-Алания и  
Правительства РСО-Алания

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

15 декабря 2025 г.

№ 0263-25-1

**ПРИКАЗ**

№ 96

« 11 » декабря 2025 г.

г. Владикавказ

**Об утверждении правил землепользования и застройки Майского  
сельского поселения Пригородного муниципального района Республики  
Северная Осетия-Алания**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Северная Осетия-Алания от 04.04.2023 № 13-РЗ «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Северная Осетия-Алания и органами государственной власти Республики Северная Осетия-Алания», постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 21.01.2022 № 23 «Вопросы Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания»

**П Р И К А З Ы В А Ю:**

1. Утвердить правила землепользования и застройки Майского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания.

2. Признать утратившим силу решение Комитета по архитектуре и градостроительству Республики Северная Осетия-Алания от 09.06.2021 г. № 7.

3. Рекомендовать признать утратившим силу решение Собрании представителей Майского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания от 23.03.2015 г. № 2.

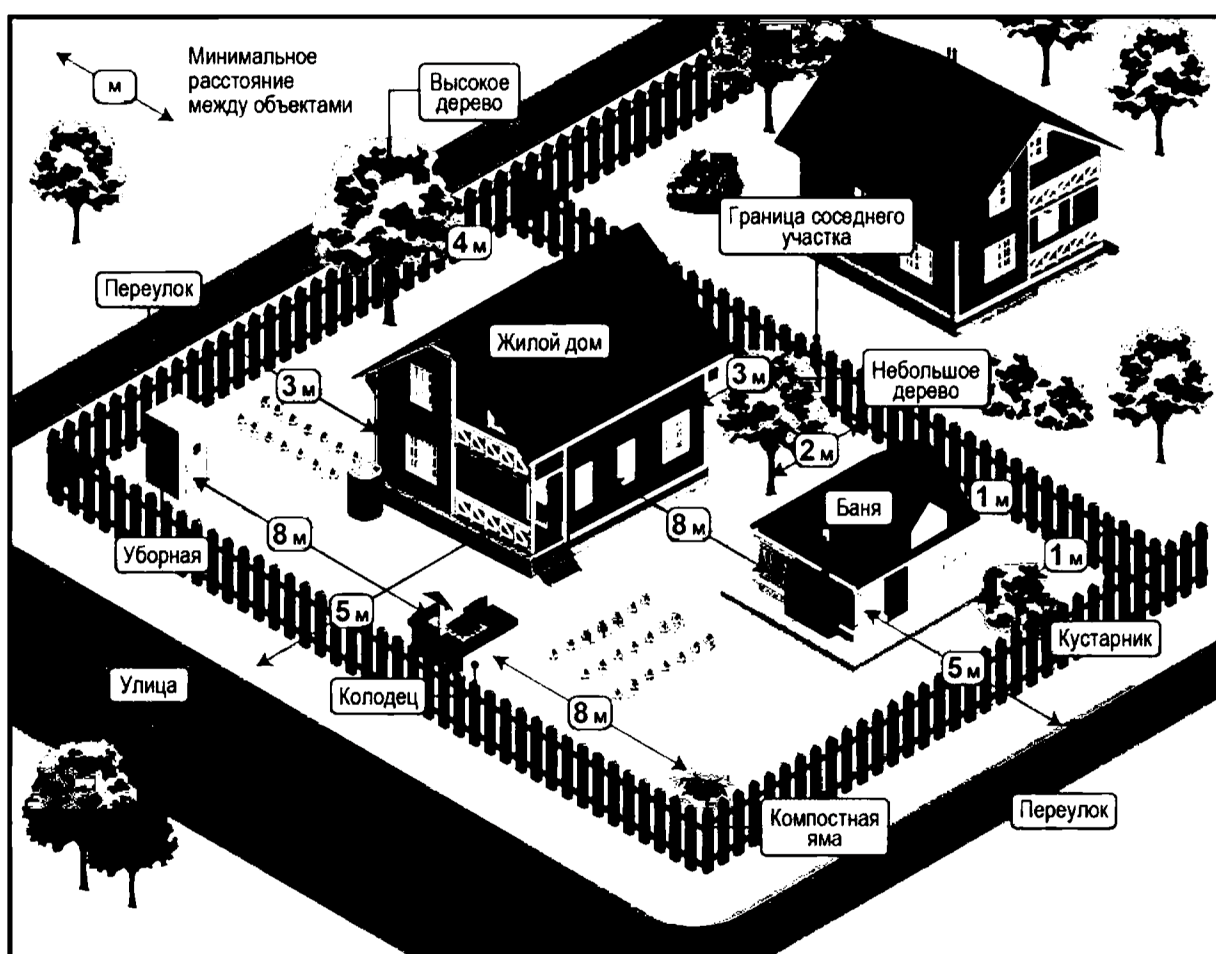
2 Ведущему советнику отдела архитектуры и градостроительства Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания Сиукаевой А.В. обеспечить размещение настоящего Приказа на сайте Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания.

3. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

Министр

М.Ф. Бетанов

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МАЙСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
Пригородного муниципального района  
Республики Северная Осетия-Алания**



Документ градостроительного зонирования

Нальчик, 2025

Акционерное общество  
«Северо-Кавказский научно-исследовательский и проектно-  
изыскательский институт по землеустройству»  
(АО «СевкавНИИгипрозем»)

Заказчик:  
Отдел строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Администрации местного самоуправления  
Пригородного муниципального района  
Республики Северная Осетия-Алания

Муниципальный контракт:  
от 22 октября 2024 г. № 53

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МАЙСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
Пригородного муниципального района  
Республики Северная Осетия-Алания**

**ПЗЗ 2024/10-53**

И.о. генерального директора  
АО «СевкавНИИгипрозем»



—Н.П. Давитьян

Нальчик, 2025

Утверждено решением  
Собрания представителей  
Пригородного муниципального района  
Республики Северная Осетия-Алания  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 № \_\_\_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МАЙСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
Пригородного муниципального района  
Республики Северная Осетия-Алания**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.....</b>	<b>8</b>
Глава 1. Общие положения .....	8
Статья 1. Правовая основа, цели и назначение правил землепользования и застройки .....	8
Статья 2. Основные понятия, термины и определения, используемые в настоящих Правилах .....	9
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	15
Статья 4. Действие настоящих Правил по отношению к генеральному плану, документам территориального планирования поселения .....	16
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам .....	17
Статья 6. Пользование объектами недвижимости, несоответствующими Правилам .....	18
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления .....	18
Статья 7. Структурные подразделения органов и должностные лица местного самоуправления, уполномоченные регулировать землепользование и застройку .....	18
Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в части регулирования землепользования и застройки .....	18
Статья 9. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки .....	20
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами .....	22
Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	22
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	23
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства .....	24
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления .....	26
Статья 13. Общие требования к документации по планировке территории .....	26

Статья 14. Проект планировки территории .....	28
Статья 15. Проект межевания территорий.....	28
Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.....	29
Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки .....	31
Статья 17. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки .....	31
Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проектам генерального плана, правил землепользования и застройки, по проектам внесения изменений и (или) дополнений в них.....	33
Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности.....	34
Глава 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки .....	36
Статья 20. Внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.....	36
Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам .....	39
Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки .....	39
Статья 22. Формирование земельных участков для предоставления заинтересованным лицам для строительства .....	39
Статья 23. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения .....	40
Статья 24. Права и обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков.....	41
Статья 25. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности .....	42
Статья 26. Размещение рекламных конструкций.....	43
Статья 27. Особые положения.....	43
Статья 28. Вступление в силу Правил землепользования и застройки Майского сельского поселения .....	44
<b>Часть II. Карты градостроительного зонирования .....</b>	<b>45</b>
Глава 8. Карты градостроительного зонирования.....	45
Статья 29. Карта градостроительного зонирования.....	45
Статья 30. Территориальные зоны Майского сельского поселения.....	46
Статья 31. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных настоящими Правилами к различным территориальным зонам.....	48

Статья 32. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....	49
<b>Часть III. Градостроительные регламенты .....</b>	<b>50</b>
Глава 9. Градостроительные регламенты и ограничения .....	50
Статья 33. Использование территорий, для которых градостроительные регламенты не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются .....	50
Статья 34. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов .....	52
Статья 35. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	53
Статья 36. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.....	54
Статья 37. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	55
Статья 38. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено зданий, строений, сооружений.....	56
Статья 39. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений .....	58
Статья 40. Максимальный процент застройки в границах земельного участка.....	58
Статья 41. Обеспеченность местами парковки объектов общественно-деловой зоны .....	59
Статья 42. Общие требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства.....	59
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ .....</b>	<b>60</b>
Статья 43. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами .....	60
Статья 44. Ж-2. Зона жилой застройки иных видов.....	62
Статья 45. Ж-3. Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами.....	65
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА .....</b>	<b>69</b>
Статья 46. ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения .....	69
Статья 47. ОД-1.2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.....	71

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР .....	74
Статья 48. П-1. Производственная зона .....	74
Статья 49. П-2. Коммунальная зона.....	76
Статья 50. П-4. Зона инженерной инфраструктуры.....	78
Статья 51. П-5. Зона транспортной инфраструктуры .....	80
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	83
Статья 52. СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий (в границах населенных пунктов).....	83
Статья 53. СХ-3. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий .....	84
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	86
Статья 54. Р-5. Зона лесов.....	86
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	88
Статья 55. СН-1. Зона кладбищ.....	88
Глава 10. Градостроительные ограничения на территории поселения .....	90
Статья 56. Зоны с особыми условиями использования территорий .....	90
Статья 57. Зоны охраны объектов культурного наследия.....	90
Статья 58. Защитная зона объекта культурного наследия .....	92
Статья 59. Охранная зона объектов электроэнергетики.....	93
Статья 60. Охранная зона железных дорог .....	95
Статья 61. Придорожные полосы автомобильных дорог.....	96
Статья 62. Охранная зона трубопроводов (газопроводов).....	97
Статья 63. Охранная зона линий и сооружений связи.....	98
Статья 64. Приаэродромная территория .....	99
Статья 65. Водоохранная зона.....	100
Статья 66. Прибрежная защитная полоса .....	102
Статья 67. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения .....	104
Статья 68. Санитарно-защитные зоны. Санитарные разрывы .....	105
Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Майского сельского поселения .....	107
Приложение 2. Перечень кадастровых кварталов, в границах которых расположена приаэродромная территория аэродрома Владикавказ (Беслан) на землях Майского сельского поселения.....	108

## **Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

### **Глава 1. Общие положения**

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

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Майское сельское поселение» Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки в муниципальном образовании «Майское сельское поселение» и порядок внесения в них изменений.

Правила приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ), иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания в сфере градостроительства и земельных отношений, Уставом Майского сельского поселения, генеральным планом муниципального образования «Майское сельское поселение», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Майское сельское поселение», в том числе охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила вводят порядок использования и застройки территории Майского сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании – установлении территориальных зон и градостроительных регламентов для них.

2. Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения разрабатываются в целях:

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

3. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

4. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

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

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. 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 Майского сельского поселения.

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

1. Для целей настоящих Правил используются следующие понятия, термины и определения:

**благоустройство территории** – размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов;

**блокированная жилая застройка** – размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего

отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;

**виды разрешенного использования земельного участка** – это установленный законодательством перечень видов деятельности, которые могут быть осуществлены на определенном участке земли, в котором классифицируются земельные участки в соответствии с целевым назначением, определенным в градостроительном зонировании территории. Вид разрешенного использования земли закрепляется в Едином государственном реестре недвижимости и не может быть изменен без соответствующего изменения градостроительной документации;

**водные объекты общего пользования** – поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации;

**водоохранная зона** – 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. В границах водоохраных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**временные здания и сооружения** – здания и сооружения из быстро-возводимых сборно-разборных конструкций, не связанные прочно с землей, перемещение которых возможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению;

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**градостроительное зонирование** – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**документация по планировке территории:**

- **проект планировки территории** – документация, подготавливаемая в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- **проект межевания территории** – документация, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые, для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

**зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц населенного пункта);

**земельный участок** – часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации;

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

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

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

**карта градостроительного зонирования** – карта в составе Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий для комплексного и устойчивого развития территорий;

**квартал** – основной планировочный элемент жилой застройки в структуре населенного пункта, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенного пункта;

**коэффициент застройки** – отношение площади застроенной части территории планировочного элемента либо земельного участка ко всей его площади (%);

**коэффициент плотности застройки** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

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

**линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**машино-место** – место, предназначенное исключительно для размещения транспортного средства, индивидуально определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

**малоэтажная жилая застройка** – жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

**обслуживание населения** – обеспечение жителей необходимыми услугами на территории жилой застройки: повседневное обслуживание – предоставление жителям услуги первой необходимости; периодическое обслуживание – предоставление услуги еженедельного и более редкого спроса;

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**объекты культурного наследия** – объекты, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

**отступ здания, сооружения (от границы участка)** – расстояние между границей участка и стеной здания;

**отступления от Правил** – санкционированное в установленном настоящими Правилами порядке уполномоченными органами местного самоуправления и согласованное с надзорными органами отступление от параметров и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для конкретного земельного участка (объекта);

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны,

градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**правообладатели земельных участков:**

- **собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- **землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;
- **землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- **обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);
- **обладатели публичного сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

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

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

**резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;

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

**санитарно-защитная зона** – специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная

зона является защитным барьером, обеспечивающий уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

**санитарные разрывы** – расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия до значений гигиенических нормативов. 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;

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

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

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

**технические регламенты** – документы, которые устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**улично-дорожная сеть** – размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов транспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;

**формирование земельного участка** – индивидуализация земельного участка посредством определения:

- 1) его границ (документально и на местности);
- 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**хозяйственные постройки** – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

**целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения;

**элемент планировочной структуры** – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии, а также район как совокупность кварталов, микрорайонов.

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

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

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы и иные документы, являются открытыми для физических и юридических лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства.

2. Администрация Майского сельского поселения (далее – Администрация поселения) обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации настоящих Правил на официальном сайте Майского сельского поселения и в средствах массовой информации;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами и градостроительной документацией в Администрации поселения;
- обеспечения возможности предоставления заинтересованным лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры;
- размещения материалов на специальных стендах в здании Администрации поселения и в специально отведенных местах.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Майского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Пригородного муниципального района и Майского сельского поселения.

4. В соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) размещаются:

- 1) документы, материалы, сведения:
  - о территориальном планировании Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;
  - о территориальном планировании Республики Северная Осетия-Алания в части, касающихся территорий муниципальных образований;
  - о территориальном планировании Пригородного муниципального района, материалы по их обоснованию;

- о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;
  - по планировке территории;
  - об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
  - о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
  - о геодезических и картографических материалах;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
  - 3) иные документы и материалы.

5. В соответствии со статьей 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации в Федеральной государственной системе территориального планирования (ФГИС ТП) размещаются:

- 1) сведения, документы, материалы, предусмотренные статьей 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 2) основная часть проекта планировки территории, основная часть проекта межевания территории в случае утверждения документации по планировке территории уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- 3) решения о резервировании земель и решения об изъятии земельных участков для государственных нужд.

#### **Статья 4. Действие настоящих Правил по отношению к генеральному плану, документам территориального планирования поселения**

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим Генеральным планом Майского сельского поселения и не противоречат ему.

2. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования применительно к территории Майского сельского поселения, в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

3. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, непротиворечащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке с учетом изменений документов территориального планирования и документации по планировке территории.

5. После введения в действие настоящих Правил Администрация поселения вправе:

- 1) принимать решение о разработке новых или корректировке ранее утвержденных документов территориального планирования Майского сельского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;
- 2) приводить в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденную и нереализованную документацию по планировке территории, в том числе в части установленными настоящими Правилами градостроительными

- регламентами;
- 3) принимать решение о разработке новой градостроительной документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для:
- предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон,
  - состава территориальных зон,
  - списков видов разрешенного использования недвижимости,
  - предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

## **Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты Майского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

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

4. Реконструкция указанных в части 3 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

6. Постановлением Администрации поселения отдельные объекты недвижимости могут быть признаны не соответствующими градостроительному регламенту в случае, если санитарно-защитные зоны указанных объектов распространяются за пределы территориальной зоны расположения объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование указанных объектов наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. значительно снижает их стоимость.

## **Статья 6. Пользование объектами недвижимости, несоответствующими Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Изменения видов использования и строительных параметров могут проводиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

## **Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Статья 7. Структурные подразделения органов и должностные лица местного самоуправления, уполномоченные регулировать землепользование и застройку**

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

- Собрание представителей Майского сельского поселения;
- глава Администрации Майского сельского поселения;
- Администрация Майского сельского поселения;
- Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.

К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку по вопросам применения настоящих Правил относятся:

- Собрание представителей Майского сельского поселения;
- Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.

### **Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в части регулирования землепользования и застройки**

1. Собрание представителей Майского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания осуществляет следующие полномочия по решению вопросов местного значения:

- назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;
- утверждение Генерального плана Майского сельского поселения, а также внесение изменений в генеральный план поселения;
- утверждение Правил землепользования и застройки Майского сельского поселения, внесение изменений и (или) дополнений в них;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, внесение изменений и (или) дополнений в них;

- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Градостроительным кодексом;
- принятие концепций и программ развития сельского поселения, нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений;
- принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- утверждение соглашений о передаче полномочий по решению вопросов местного значения, заключенных с органами местного самоуправления Пригородного муниципального района;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом поселения, в соответствии с Федеральным законодательством и законодательством Республики Северная Осетия-Алания.

По указанным вопросам Собрание представителей Майского сельского поселения принимает решения.

2. К полномочиям главы Администрации Майского сельского поселения (далее – глава Администрации) относятся:

- осуществление правомочий собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- осуществление резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- осуществление в установленном порядке перевода земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), находящихся в муниципальной собственности, из одной категории в другую в пределах своих полномочий;
- осуществление управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- осуществление разработки и реализации местных программ использования и охраны земель;
- осуществление муниципального контроля за использованием земель поселения;
- осуществление подготовки проекта генерального плана поселения, а также подготовки предложений о внесении изменений в генеральный план поселения;
- реализация генерального плана поселения;
- разработка проекта Правил землепользования и застройки поселения;
- разработка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- осуществление формирования земельных участков;
- предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу по подготовке правил землепользования и застройки заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;
- осуществление ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям

и нормативному режиму хозяйственной деятельности, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- осуществление выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при строительстве, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории поселения;
- принятия в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- согласования переустройства и перепланировки жилых помещений;
- осуществление иных полномочий, отнесенных к компетенции Администрации поселения Уставом Майского сельского поселения.

По указанным вопросам издаются постановления или распоряжения Администрации поселения.

## **Статья 9. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки на территории Майского сельского поселения (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации Майского сельского поселения, созданная в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения, осуществляющая свою деятельность согласно настоящим Правилам.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, органов местного самоуправления Пригородного муниципального района, Майского сельского поселения.

3. Основными задачами Комиссии являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Майского сельского поселения на основании документов градостроительного проектирования;
- создание условий для планировки территории Майского сельского поселения;
- реализация положений Правил землепользования и застройки;
- обеспечение условий для участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия.

4. Состав Комиссии утверждается постановлением Администрации поселения. В состав Комиссии могут входить представители органов местного самоуправления Пригородного района, специалисты Администрации поселения, члены Собрания представителей поселения, депутаты села Майское, представители общественных организаций, расположенных на территории села, представители

организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

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

6. Необходимость и периодичность проведения заседаний Комиссии определяются председателем Комиссии и обуславливаются сроками согласования отдельных документов и решений в области землепользования и застройки.

7. В компетенции Комиссии находятся:

- рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории Майского сельского поселения;
- рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования существующих объектов земельных участков и объектов капитального строительства,
- рассмотрение предложений на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- подготовка рекомендаций главе Администрации поселения по результатам публичных слушаний, рекомендаций о предоставлении специальных согласований, рекомендаций по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- подготовка предложений о внесении изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- рассмотрение вопросов, связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;
- рассмотрение иных вопросов в области землепользования и застройки.

8. Комиссия имеет право:

- запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
- приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность.

9. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

10. Комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует не менее двух третей членов комиссии. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывают все присутствующие на заседании члены комиссии. Решения Комиссии учитываются при подготовке проектов правовых актов органов местного самоуправления Майского сельского поселения.

### **Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

#### **Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с документацией по планировке территории, допускается только при условии внесения изменений в соответствующую документацию по планировке территории в порядке, установленном статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

4. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Образование новых земельных участков путем деления или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами разрешенного использования, минимальных параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.

Образование нового земельного участка путем объединения земельных участков допускается при условии принадлежности преобразуемых земельных участков к одной территориальной зоне, установленных настоящими Правилами параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов.

## **Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов и нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной и объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Администрации поселения.

5. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций глава Администрации поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Решение оформляется постановлением Администрации поселения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

## **Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном статьей 12 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

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

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 2 статьи 9 настоящих Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные

заклучения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключении дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам, характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, градостроительных и иных нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц, интересы которых могут быть нарушены в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют указанные рекомендации главе Администрации поселения.

6. Глава Администрации поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Решение оформляется постановлением главы Администрации поселения.

7. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой Администрации поселения.

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

9. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства действует в

течение двух лет и является обязательным документом для подготовки градостроительного плана земельного участка и выдачи разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

#### **Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления**

##### **Статья 13. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Северная Осетия-Алания, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков.

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Администрацией поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- 1) проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
  - границы планировочных элементов территории (кварталов);
  - границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
  - границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;
- 2) проект планировки территории с проектами межевания территорий в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить, подготовить:
  - границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
  - границы зон действия публичных сервитутов;
  - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
  - градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
- 3) проекты межевания территорий как самостоятельные документы (вне состава проекта планировки территории) с обязательным включением в их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные

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

- 4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания территорий) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

- 1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- 2) линии градостроительного регулирования, в том числе:
  - а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, иные планировочные элементы территории;
  - б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
  - в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
  - г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
  - д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
  - е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;
  - ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
  - з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

## **Статья 14. Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории состоит из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по его обоснованию.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2. Планировочная структура включает в себя следующие элементы:

- 1) населенный пункт: территория населенного пункта определяется границей населенного пункта;
- 2) планировочный квартал – основной элемент планировочного зонирования: территории, ограниченные жилыми улицами и другими обоснованными границами;
- 3) сформированный земельный участок.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
  - а) красные линии;
  - б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
  - в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- 2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

## **Статья 15. Проект межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные

(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых, в частности, отображаются красные линии, линии отступа от красных линий, границы различных зон. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

#### **Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания, органами местного самоуправления Пригородного муниципального района и Майского сельского поселения.

2. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченные органы в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе Майского сельского поселения, применительно к территории которого, принято такое решение.

3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования Республики Северная Осетия-Алания, Пригородного муниципального района, Генеральным планом Майского сельского поселения, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно Правительством Российской Федерации, органом исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания, главой Пригородного муниципального района, направляется главе администрации Майского сельского поселения, применительно к территориям которого, осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

6. Глава администрации Майского сельского поселения обеспечивает опубликование указанной в пункте 5 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов поселения.

7. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы Администрации поселения.

7.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Администрации поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

7.2. Указанное в пункте 7.1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Майского сельского поселения.

7.3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Комиссии свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7.4. Комиссия осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации. По результатам проверки главой Администрации поселения может быть принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы Администрации поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 4 настоящих Правил.

7.6. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7.7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Майского сельского поселения.

7.8. Уполномоченное лицо Администрации поселения по проведению публичных слушаний (далее – Уполномоченное лицо) направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

7.9. Глава Администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой

документации и о возвращении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

7.10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Майского сельского поселения в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

Утвержденная градостроительная документация регистрируется в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Майского сельского поселения и в течение четырнадцати дней направляется в Министерство градостроительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания.

7.11. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Администрации поселения, Собрание представителей поселения вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

7.12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Майского сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 7.1-7.11 настоящей статьи, не требуется.

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Северная Осетия-Алания, органы местного самоуправления Пригородного муниципального района и Майского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 17. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания – форма реализации прав жителей Майского сельского поселения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления поселения посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов поселения и других общественно значимых вопросов.

Порядок проведения публичных слушаний на территории Майского сельского поселения регламентируется Федеральным законом № 131-ФЗ, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Собрания представителей Майского сельского поселения, главы Администрации Майского сельского поселения.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту

Генерального плана Майского сельского поселения, в том числе по внесению в него изменений, с участием жителей поселения проводятся в обязательном порядке.

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;
- вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
- установление (прекращение) публичных сервитутов.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Майском сельском поселении.

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить Уполномоченному лицу свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний.

На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний, Уполномоченным лицом осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний, а также и подготовка проекта рекомендаций публичных слушаний

Предложения и замечания, поступившие после указанного срока и во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей Майского сельского поселения – участников публичных слушаний.

6. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины

зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

7. В ходе публичных слушаний секретарем ведется протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- повестка дня публичных слушаний;
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные Уполномоченному лицу до проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по каждому вопросу.

8. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в Администрации Майского сельского поселения, другой выдается застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

### **Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проектам генерального плана, правил землепользования и застройки, по проектам внесения изменений и (или) дополнений в них**

1. При внесении изменений в генеральный план публичные слушания проводятся в селе Майское, а также в населенных пунктах, имеющих соприкасающуюся границу с Майским сельским поселением.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана администрация поселения в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 7 дней с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

3. Срок проведения публичных слушаний по проекту генерального плана поселения (проекту внесения изменений в генеральный план поселения) с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

4. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет не менее тридцати дней и не более двух месяцев со дня опубликования такого проекта.

5. По результатам проведения публичных слушаний Уполномоченным лицом готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления Майского сельского поселения.

6. Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

- дата, время, место составления заключения;
- повестка дня публичных слушаний;
- указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных Уполномоченному лицу;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;
- общие выводы публичных слушаний.

7. Глава Администрации поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

- 1) о согласии с проектом генерального плана и направлении его в Собрание представителей Майского сельского поселения;
- 2) об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

## **Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности**

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

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

При этом, лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям

земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через 7 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования.

2. Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и (или) проекта ее межевания; правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения, в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, а в части внесения изменений в Правила землепользования и застройки, в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, проводятся в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в этих случаях не может быть более одного месяца.

При этом, Уполномоченное лицо направляют извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства; правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через десять дней со дня принятия главой Администрации поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений и (или) дополнений

в Правила землепользования и застройки.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления Майского сельского поселения.

5. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несет заявитель;
- установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

## **Глава 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

### **Статья 20. Внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения утверждается решением Собранием представителей Майского сельского поселения.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану Майского сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки направляются в Администрацию Майского сельского поселения:

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления Пригородного муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;
- 4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно,

причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Проект изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки рассматривается Комиссией при Администрации Майского сельского поселения (см. ч.1 ст. 7).

5. Комиссия в течение тридцати дней с даты поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в правила осуществляет подготовку заключения. В заключение содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации поселения.

6. Глава Администрации поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает постановление о подготовке проекта по внесению изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается главой Администрации поселения с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в Администрацию поселения, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

7. Администрация поселения в течение десяти дней с даты принятия постановления о подготовке проекта по внесению изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения о принятии такого решения в установленном порядке.

В сообщении указываются:

- 1) состав и порядок деятельности Комиссии при рассмотрении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
- 2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
- 3) порядок направления в Комиссию проект предложений заинтересованных лиц;
- 4) иные вопросы организации работ.

8. Администрация поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Республики Северная Осетия-Алания и схеме территориального планирования Пригородного муниципального района.

9. По результатам проверки Администрация поселения направляет главе Администрации поселения проект о внесении изменений и (или) дополнений в

Правила или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам – в Комиссию на доработку.

10. Глава Администрации поселения при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях и Уставом Майского сельского поселения с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Комиссия обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект главе Администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава Администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 12 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Собрание представителей Майского сельского поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

14. Собрание представителей Майского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения;
- о направлении проекта по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения на доработку в Администрацию поселения.

15. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Собрания представителей Майского сельского поселения.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения в судебном порядке.

17. Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений: исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Республики Северная Осетия-Алания и Уставом Майского сельского поселения при внесении не принципиальных изменений.

## **Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам**

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

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

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования объекта недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

## **Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 22. Формирование земельных участков для предоставления заинтересованным лицам для строительства**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен

- земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);
- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана (паспорта)-земельного участка);
  - выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Майского сельского поселения либо лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел из земельного участка осуществляются в соответствии с градостроительным и земельным законодательством. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому вновь образованному земельному участку;
- объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если вновь образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

### **Статья 23. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Майского сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным

кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Республики Северная Осетия-Алания и принятыми в соответствии с ними правовыми актами Администрации Пригородного муниципального района, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

2. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- обращаются в Администрацию Майского сельского поселения с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- переоформляют один вид ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе оформляют земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформляют право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;
- возводят строения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенные на землях общего пользования, не подлежащие приватизации и передаваемые в аренду посредством торгов в форме аукционов или конкурсов;
- разделяют (размежевывают) территории сложившейся застройки на земельные участки;
- осуществляют иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия могут регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Майского сельского поселения.

#### **Статья 24. Права и обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков**

1. Собственник земельного участка имеет право:

- 1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- 3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством

экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

5. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

## **Статья 25. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности**

Граждане и юридические лица, осуществляя градостроительную деятельность, обязаны:

- 1) осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;
- 2) не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы,

сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

- 3) проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;
- 4) выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;
- 5) оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;
- 6) предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;
- 7) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

## **Статья 26. Размещение рекламных конструкций**

1. Во всех территориальных зонах сельского поселения допускается без отдельного указания в регламенте установка и эксплуатация рекламных конструкций при условии соответствия места установки рекламной конструкции Схеме размещения рекламных конструкций на территории Майского сельского поселения (по согласованию с Местной администрацией Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания).

2. Установка и эксплуатация рекламной конструкции допускаются при наличии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, выдаваемого в соответствии с утвержденной Схемой размещения рекламных конструкций Администрацией Майского сельского поселения (по согласованию с Местной администрацией Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания).

3. Размещение рекламы на знаке дорожного движения, его опоре или любом ином приспособлении, предназначенном для регулирования дорожного движения, не допускается.

## **Статья 27. Особые положения**

1. До разграничения государственной собственности на землю или принятия соответствующего Федерального закона распоряжение земельными участками на территории Майского сельского поселения производится органами местного самоуправления Пригородного муниципального района или в соответствии с компетенцией Администрацией Майского сельского поселения.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения Майского сельского поселения в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между Майским сельским поселением и Пригородным муниципальным районом могут быть переданы органам местного самоуправления Пригородного муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления Майского сельского поселения в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

#### **Статья 28. Вступление в силу Правил землепользования и застройки Майского сельского поселения**

Настоящие Правила вступают в силу по истечению десяти дней после их утверждения и официального опубликования.

## **Часть 2. Карты градостроительного зонирования**

### **Глава 8. Карты градостроительного зонирования**

1. Правила землепользования и застройки включают в себя карту градостроительного зонирования Майского сельского поселения<sup>1</sup>.

2. Карта градостроительного зонирования Майского сельского поселения в масштабе 1: является неотъемлемой частью настоящих Правил (приложение 1 к настоящему Правилам).

### **Статья 29. Карта градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования является графическим отображением границ территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения;
- зоны режимных территорий.

2. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования отражены границы территорий объектов культурного наследия:

- 1) братская могила машинистов воинского эшелона, погибших при налете фашистской авиации в 1942 г. Расположен на северной окраине села Майское. Номер объекта 1530598000.
- 2) братская могила воинов Советской Армии, погибших в боях под г. Орджоникидзе (Владикавказ) в ноябре 1942 г. Расположен на православном кладбище села Майское. Номер объекта: 1530599000.

---

<sup>1</sup> Карта градостроительного зонирования находится в Администрации Майского сельского поселения, доступна для ознакомления в установленном порядке.





5. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно ко всей территории планировочных элементов или их частей при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, либо могут являться основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон на основании утвержденной документации по планировке территорий.


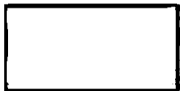

6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования Майского сельского поселения отображены по:

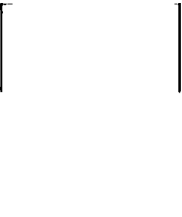
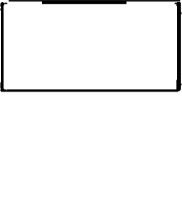


- осевым линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- границам территорий объектов культурного наследия.

### Статья 30. Территориальные зоны Майского сельского поселения

1. Для целей регулирования землепользования и застройки во исполнение положений приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 06.05.2024 № 273 в соответствии со сложившейся застройкой с учетом перспективного развития территории и ограничений настоящими Правилами на территории поселения установлены территориальные зоны:

№ п/п	Функциональная зона (ФЗ)			Наименование территориальной зоны
	Код зоны	Условное обозначение	Наименование ФЗ	
1	701010101		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами
2	701010102		Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	Ж-2. Зона жилой застройки иных видов
3	701010103		Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	Ж-3. Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами
4	701010301		Многофункциональная общественно-деловая зона	ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения. Объекты делового, общественного и коммерческого назначения; торговли; общественного питания

№ п/п	Функциональная зона (ФЗ)			Наименование территориальной зоны
	Код зоны	Условное обозначение	Наименование ФЗ	
5	701010302		Зона специализированной общественной застройки	ОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения. Объекты дошкольных образовательных организаций; общеобразовательных организаций; культуры и искусства; здравоохранения; физической культуры и массового спорта; культовых зданий и сооружений; коммунально-бытового назначения (баня, общественные туалеты)
6	701010401		Производственная зона	П-1. Производственная зона. Объекты производства с различными нормативами воздействия на окружающую среду
7	701010402		Коммунально-складская зона	П-2. Коммунальная зона. Коммунальные и складские объекты, объекты жилищно-коммунального хозяйства
8	701010404		Зона инженерной инфраструктуры: – зона объектов водоснабжения; – зона объектов теплоснабжения; – зона объектов газоснабжения; – зона объектов электроснабжения; – зона объектов связи	П-4. Зона инженерной инфраструктуры. Объекты водоснабжения; теплоснабжения; газоснабжения; электроснабжения; связи
9	701010405		Зона транспортной инфраструктуры: – зона объектов автомобильного транспорта; – зона объектов трубопроводного транспорта; – зона улично-дорожной сети	П-5. Зона транспортной инфраструктуры. Объекты автомобильного транспорта (АЗС, ГСК, мойка, парковки, СТО); трубопроводного транспорта; улично-дорожная сеть (улицы, дороги, тротуары, площади)

№ п/п	Функциональная зона (ФЗ)			Наименование территориальной зоны
	Код зоны	Условное обозначение	Наименование ФЗ	
10	701010501		Зона сельскохозяйственных угодий	СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий (в границах населенных пунктов). Пашня; многолетние насаждения (сады); сенокосы; пастбища
11	701010503		Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	СХ-3. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий. Животноводческие, птицеводческие и звероводческие предприятия; склады удобрений, средств химизации и пестицидов; предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции; по техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей; ветеринарные учреждения; теплицы для выращивания овощей и рассады, парники; промышленные цехи; материальные склады.
12	701010605		Зона лесов	Р-5. Зона лесов
13	701010701		Зона кладбищ	СН-1. Зона кладбищ

**Статья 31. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных настоящими Правилами к различным территориальным зонам**

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

3. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

## **Статья 32. Порядок ведения карты градостроительного зонирования**

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в:

- градостроительное зонирование;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется уполномоченным лицом Администрации Майского сельского поселения.

2. Внесение изменений в карты градостроительного зонирования осуществляется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

### **Часть 3. Градостроительные регламенты**

#### **Глава 9. Градостроительные регламенты и ограничения**

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе Схемы Пригородного муниципального района зон планируемого размещения объектов капитального строительства районного значения и утвержденных в составе Схемы территориального планирования Республики Северная Осетия-Алания зон планируемого размещения объектов регионального значения;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

#### **Статья 33. Использование территорий, для которых градостроительные регламенты не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах выявленных объектов культурного наследия (памятников и ансамблей); в границах территорий общего пользования; занятые линейными объектами; предоставленные для добычи полезных ископаемых действие градостроительного регламента **не распространяется**.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального района или поселения, в соответствии с федеральными законами.

Решения о режиме содержания территорий объектов культурного наследия, параметрах их реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, а именно: по объектам культурного наследия федерального значения – уполномоченным федеральным органом, по объектам регионального значения – уполномоченным органом исполнительной

власти субъекта Федерации.

2. Для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

- а) градостроительные регламенты на территориях зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом зон охраны объектов культурного наследия;
- б) градостроительный регламент в границах водоохранных зон устанавливается в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Федерации;
- в) градостроительный регламент в границах санитарно-защитных зон устанавливается в соответствии с утвержденным проектом таких зон.
- г) градостроительные регламенты в границах зон охраняемых объектов устанавливаются на основании предложений уполномоченных федеральных органов об установлении особых условий использования территории зоны охраняемых объектов;
- д) градостроительный регламент в границах земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливается в соответствии с утвержденным проектом округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

4. Изменение установленного уполномоченными органами градостроительного регламента (режима использования) территорий на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим регламент уполномоченным органом, путем внесения изменения в правовой акт, в соответствии с действующим законодательством. В настоящие Правила в таких случаях вносятся соответствующие изменения.

5. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий, наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов генерального плана поселения, иных документов, содержащих описание местоположения границ указанных территорий и зон.

6. Изменение установленных уполномоченными органами границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие границы уполномоченным органом.

#### **Статья 34. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Использование и застройка земельных участков на Майского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, может осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства только с соблюдением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных предельных размеров земельных участков и предельных параметров объектов капитального строительства; соблюдением ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующей территориальной зоне при соблюдении требований технических регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, стандартов и нормативов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения вышеназванных требований не могут быть запрещены;

2) **условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующей территориальной зоне, при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов;

3) **вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности и объекты капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместные с ними. В случае если основной или условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не установлены, вспомогательный не считается разрешенным.

3. Наименование видов разрешенного использования земельных участков и их кодов в настоящих Правилах приведены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

### **Статья 35. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение трех разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными применительно к соответствующей территориальной зоне.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в части ЖИЛАЯ ЗОНА настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

4. Размещение объектов жилого назначения условно разрешенных видов использования в объектах общественно-делового назначения осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в части ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

5. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

6. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в

перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

7. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, парками, скверами, бульварами, другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

### **Статья 36. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;
- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;
- расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливаются правовым актом Администрации поселения.

### **Статья 37. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства и огородничества:

- для индивидуального жилищного строительства – 0,05-0,30 га;
- для ведения личного подсобного хозяйства – 0,05-0,50 га;
- для садоводства – 0,06-0,15 га;
- для огородничества – 0,04-0,15 га.

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых гражданам в собственность определяются в соответствии с Земельным кодексом Республики Северная Осетия-Алания.

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

4. В соответствии с частью 7.11 статьи 15 настоящих Правил, на основании документации по планировке территории, утвержденной главой Администрации Майского сельского поселения, Собрание представителей вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

5. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за

разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 38. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено зданий, строений, сооружений**

1. В районах для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, расстояние должно быть не менее:

- до красных линий улиц от стены дома – 5 м;
- до красных линий проездов от стены дома – 3 м.

2. Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимаются в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также размещаемыми в застройке производственными зданиями на территории сельского поселения следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям действующих санитарных правил и нормативов, норм инсоляции.

3. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы) для жилых зданий в 2-3 этажа – не менее 15 м.

В условиях реконструкции, в других особых условиях, указанное расстояние может быть сокращено при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухня) из окна в окно.

4. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

5. Расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям до границы соседнего земельного участка:

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома – 3,0 м;
- от построек для содержания скота и птицы – 4,0 м;
- от бани, гаража и других построек – 1,0 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4,0 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2,0 м;
- от кустарника – 1,0 м.

При наличии письменного согласия правообладателя соседнего земельного участка допускается размещение объектов капитального строительства без отступа от границы земельного участка.

6. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других

хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Размеры хозяйственных построек, размещаемых в сельских населенных пунктах на придомовых и приквартирных участках и за пределами жилой зоны, следует принимать в соответствии с правилами землепользования и застройки. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее:

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.)					
	коровы, бычки	овцы, козы	кролики-матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	до 5	до 10	до 10	до 30	до 5	до 5
20	до 8	до 15	до 20	до 45	до 8	до 8
30	до 10	до 20	до 30	до 60	до 10	до 10
40	до 15	до 25	до 40	до 75	до 15	до 15

8. Расстояния от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаражей, бань) на придомовом (приквартирном) земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013. Допускается блокировка жилых зданий и хозяйственных построек в пределах участка в соответствии с требованиями п. 10 настоящих Правил.

9. В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Расстояния от окон жилых помещений дома до сараев (блоков) для содержания скота и птицы:

- одиночные, двойные – 15 м;
- до 8 блоков – 25 м;
- от 8 до 30 блоков – 50 м;
- свыше 30 блоков – 100 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013. Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

10. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к индивидуальному жилому дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

11. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016).

12. Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных

подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

13. Хозяйственные площадки в сельской жилой зоне предусматриваются на придомовых (приквартирных) участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых на территориях общего пользования из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее, чем 100 м от входа в дом.

14. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте.

15. Площадь озелененной и благоустроенной территории микрорайона (квартала) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений на 1 жителя не менее 10 кв. м.

### **Статья 39. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений**

Для села Майское в соответствии с МНГП Майского с.п. рекомендуется распределение нового жилищного строительства по типам застройки и этажности:

- индивидуальная (одноквартирные жилые дома) – до 2 этажей включительно;
- блокированная – до 2 этажей включительно;
- секционная многоквартирная – до 2 этажей включительно.

Количество этажей зданий, строений, сооружений общественно-деловой застройки, производственных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного назначения, рекреации, специального назначения и режимных объектов устанавливаются в соответствии с техническими регламентами с учетом положений свода правил СП 2.13.130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты».

### **Статья 40. Максимальный процент застройки в границах земельного участка**

В МНГП Майского с.п. коэффициент застройки установлен только для жилой зоны:

- многоквартирная малоэтажная застройка (2 этажа) – 30%;
- малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) – 35%;
- индивидуальная застройка домами с участком – 20%.

Для ниже приведенных коэффициент застройки в настоящем Проекте установлен в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016:

- многофункциональной застройки – 100%;
- специализированной общественной застройки – 80%;
- промышленная зона – 80%;
- научно-производственная – 60%<sup>2</sup>.
- коммунально-складская – 60%.

Для зон инженерной и транспортной инфраструктур сельскохозяйственного назначения, рекреации, специального назначения и зон режимных объектов коэффициент застройки не подлежит установлению.

---

<sup>2</sup> Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

## **Статья 41. Обеспеченность местами парковки объектов общественно-деловой зоны**

### **1. Расчет стоянок легковых автомобилей:**

- учреждения управления, финансовые и юридические учреждения и другие здания офисного типа – 2-3 машино-места на 100 кв. м общей площади;
- предприятия коммунально-бытового обслуживания – 7-10 машино-мест на 100 мест единовременных посетителей и персонала;
- торговые центры, магазины с торговой площадью до 25000 кв. м – 3-4 машино-места на 100 кв. м торговой площади;
- рынки – 20-25 машино-мест на 50 торговых мест;
- рестораны и кафе – 20-25 машино-мест на 100 мест;
- гостиницы – 10-15 машино-мест на 100 мест;
- учреждения общего образования – 5-7 машино-мест на 100 мест;
- амбулатории, фельдшерско-акушерские пункты – 10-15 машино-мест на 100 посещений;
- здания и сооружения для занятий спортом – 20-25 машино-мест на 100 мест;
- дом культуры – 20-25 машино-мест на 100 мест или единовременных посетителей.

2. Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на открытых автостоянках следует принимать на одно машино-место, 25 кв. м, при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов – 18 кв. м.

## **Статья 42. Общие требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства**

1. При использовании земельных участков и объектов капитального строительства должны соблюдаться:

- требования, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- минимальные нормативные санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках;
- градостроительные регламенты и строительные нормы и правила.

2. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

## ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

### Статья 43. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий строительства и реконструкции жилых домов и формирования кварталов комфортного жилья с низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения индивидуального жилищного строительства;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	500	3000	статья 38 настоящих Правил	2	20
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	500	5000	статья 38 настоящих Правил	2	20
2.3	Блокированная жилая застройка	300	не подлежит установлению	статья 38 настоящих Правил	2	35
2.7	Обслуживание жилой застройки	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежат установлению	
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.2.3	Оказание услуг связи	4000	4500	Статья 38 настоящих Правил	2	100
3.3	Бытовое обслуживание	1000	2000	статья 38 настоящих Правил	2	60
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1000	3000	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.5.1	Дошкольное образование на одно место	35	40	статья 38 настоящих Правил	2	80
	Среднее общее образование на одно место	33	60	статья 38 настоящих Правил	3	80
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	1	80

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
4.4	Магазины	не подлежит установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	не подлежит установлению	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии с техническими регламентами			2	80
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	статья 41 настоящих Правил		не подлежат установлению		
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению				
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению				
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	не подлежат установлению				
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
4.9	Служебные гаражи	24	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
<b>Условно разрешенные виды использования</b>						
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	в соответствии с техническими регламентами		статья 38 настоящих Правил	3	80
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежит установлению	80
4.8.1	Развлекательные мероприятия, площадь пола на 1000 чел. населения	не подлежит установлению	60	статья 38 настоящих Правил	2	80

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
4.9.1.3	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 41 настоящих Правил		не подлежит установлению	1	100
6.4	Пищевая промышленность	не подлежат установлению				80
6.8	Связь	не подлежат установлению				80
12.1	Ритуальная деятельность	2400 на 1000 чел.	не подлежат установлению	- <sup>3</sup>	не подлежат установлению	

#### Статья 44. Ж-2. Зона жилой застройки иных видов

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий строительства, реконструкции жилых домов и формирования жилых кварталов блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов с этажностью не выше 4 этажей с минимально разрешённым набором услуг местного значения;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	4	50
2.3	Блокированная жилая застройка	300	не подлежит установлению	статья 38 настоящих Правил	2	35

<sup>3</sup> Кладбище с погребением путем предания тела умершего земле размещают на расстоянии от многоквартирных жилых домов; индивидуальных жилых домов; детских игровых и спортивных площадок; зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи; медицинских, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций; учреждений по предоставлению социальных услуг гражданам; территорий ведения гражданами садоводства и огородничества до колумбариев и стен скорби для захоронения урн с прахом умерших должны составлять **не менее 50 метров**.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
2.7	Обслуживание жилой застройки	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежат установлению	
2.7.1	Хранение автотранспорта	20000	35000	статья 38 настоящих Правил	2	80
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	20	30	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.2.3	Оказание услуг связи	4000	4500	Статья 38 настоящих Правил	2	100
3.3	Бытовое обслуживание	1000	2000	статья 38 настоящих Правил	2	60
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1000	3000	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.5.1	Дошкольное образование на одно место	35	40	статья 38 настоящих Правил	2	80
	Среднее общее образование на одно место	33	60	статья 38 настоящих Правил	3	80
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	в соответствии с техническими регламентами		статья 38 настоящих Правил	3	80
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	1	80
4.1.	Деловое управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.4	Магазины	не подлежит установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	не подлежит установлению	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.7	Гостиничное обслуживание на одно место	30	55	статья 38 настоящих Правил	2	60
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	30	55	статья 38 настоящих Правил	2	80

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии с техническими регламентами			2	80
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению				
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению				
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
4.9	Служебные гаражи	20	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
<b>Условно разрешенные виды использования</b>						
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	500	3000	статья 38 настоящих Правил	2	20
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	8	50
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежит установлению	80
4.8.1	Развлекательные мероприятия, площадь пола на 1000 чел. населения	не подлежит установлению	60	статья 38 настоящих Правил	2	80
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 41 настоящих Правил		не подлежит установлению	1	100
6.4	Пищевая промышленность	не подлежат установлению				80
6.8	Связь	не подлежат установлению				80
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	не подлежат установлению				
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	статья 41 настоящих Правил		не подлежат установлению		
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	не подлежат установлению				

## Статья 45. Ж-3. Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий строительства, реконструкции и развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности (5-8 этажей) зон комфортного многоквартирного жилья;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
2.5	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	8	50
2.7	Обслуживание жилой застройки	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежат установлению	
2.7.1	Хранение автотранспорта	20000	35000	статья 38 настоящих Правил	2	80
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	20	30	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.2.3	Оказание услуг связи	4000	4500	Статья 38 настоящих Правил	2	100
3.3	Бытовое обслуживание	1000	2000	статья 38 настоящих Правил	2	60
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1000	3000	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.5.1	Дошкольное образование на одно место	35	40	статья 38 настоящих Правил	2	80
	Среднее общее образование на одно место	33	60	статья 38 настоящих Правил	3	80
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	в соответствии с техническими регламентами		статья 38 настоящих Правил	3	80

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
3.8	Общественное управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	1	80
4.1.	Деловое управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.4	Магазины	не подлежит установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	не подлежит установлению	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.7	Гостиничное обслуживание на одно место	30	55	статья 38 настоящих Правил	2	60
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	30	55	статья 38 настоящих Правил	2	80
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии с техническими регламентами			2	80
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению				
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению				
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
4.9	Служебные гаражи	24	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
<b>Условно разрешенные виды использования</b>						
2.3	Блокированная жилая	300	не подлежит установлению	статья 38 настоящих Правил	2	35

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежит установлению	80
4.3	Рынки, на одно торговое место	7	14	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.8.1	Развлекательные мероприятия, площадь пола на 1000 чел. населения	не подлежит установлению	60	статья 38 настоящих Правил	2	80
4.9.1.3	Автомобильные мойки	не подлежат установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	не подлежат установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 41 настоящих Правил		не подлежит установлению	1	80
6.4	Пищевая промышленность	не подлежат установлению				80
6.8	Связь	не подлежат установлению				80
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	не подлежат установлению				
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	статья 41 настоящих Правил		не подлежат установлению		

### Примечания к разделу «ЖИЛАЯ ЗОНА»:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.
2. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
3. Площадь земельных участков для выравнивания красной линии улицы и до закрепления земельного участка к основному участку считать равной в сложившихся границах пользования, целевое назначение – то же, что и целевое назначение основного участка.
4. На территории застройки индивидуальными усадебными жилыми домами запрещается обустройство и строительство стоянок для грузового транспорта, транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны. Запрещается парковать личный грузовой транспорт на улицах сельского поселения, за исключением специализированных мест для парковки.
5. Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях не допускается размещать: магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости.
6. Кровлю жилых домов и хозяйственных построек рекомендуется оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.
7. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со сводами правил, с техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории:
  - СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях;
  - СанПиН 2.1.3684-21. Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий;
  - СП 30-102-99. Свод правил. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства;
  - СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
  - СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные;
  - СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные;
  - СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения;
  - другие действующие нормативы и технические регламенты.
8. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории, – V класс.

## ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

### Статья 46. ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства преимущественно делового, административного и общественного назначения;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.2.3	Оказание услуг связи	4000	4500	Статья 38 настоящих Правил	2	100
3.2.4	Общежития	30	55	Статья 38 настоящих Правил	2	100
3.3	Бытовое обслуживание	1000	2000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1000	3000	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.5.1	Дошкольное образование на одно место	35	40	статья 38 настоящих Правил	2	80
	Среднее общее образование на одно место	33	60	статья 38 настоящих Правил	3	80
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	в соответствии с техническими регламентами		статья 38 настоящих Правил	3	80
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежит установлению	80
3.8.1	Общественное управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	1	80
4.1	Деловое управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2000	4000	статья 38 настоящих Правил	3	100
4.3	Рынки, на одно торговое место	7	14	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.4	Магазины	не подлежит установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	не подлежит установлению	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.7	Гостиничное обслуживание на одно место	30	55	статья 38 настоящих Правил	2	60
4.8.1	Развлекательные мероприятия	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	2	80
4.9	Служебные гаражи	24	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	1000	3000	не подлежат установлению	1	100
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	30	55	статья 38 настоящих Правил	2	80
4.9.1.3	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	80
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	80
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии с техническими регламентами			2	80
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
6.3	Легкая промышленность	не подлежат установлению				80
6.4	Пищевая промышленность	не подлежат установлению				80
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению				
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
2.7.1	Хранение автотранспорта	20000	35000	статья 38 настоящих Правил	2	80

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	20	30	статья 38 настоящих Правил	2	80
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
2.4	Передвижное жилье	не подлежат установлению				
6.6	Строительная промышленность	не подлежат установлению				80
6.8	Связь	не подлежат установлению				80
6.9	Склады	не подлежат установлению				80
6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				80
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	не подлежат установлению				
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	статья 41 настоящих Правил	не подлежат установлению			
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению				

#### **Статья 47. ОД-1.2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства преимущественно социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	20	30	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
3.2.3	Оказание услуг связи	4000	4500	Статья 38 настоящих Правил	2	100
3.3	Бытовое обслуживание	1000	2000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1000	3000	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.5.1	Дошкольное образование на одно место	35	40	статья 38 настоящих Правил	2	80
	Среднее общее образование на одно место	33	60	статья 38 настоящих Правил	3	80
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	в соответствии с техническими регламентами		статья 38 настоящих Правил	3	80
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежит установлению	80
4.4	Магазины	не подлежат установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.7.	Гостиничное обслуживание на одно место	30	55	статья 38 настоящих Правил	2	60
4.9.	Служебные гаражи	24	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 41 настоящих Правил		не подлежит установлению	1	100
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии с техническими регламентами			2	80
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами			1	80
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования			не подлежат установлению		
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
2.7.1	Хранение автотранспорта	20000	35000	статья 38 настоящих Правил	2	80
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
6.8	Связь	не подлежат установлению				80
6.9	Склады	не подлежат установлению				80
6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				80
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению				
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению				

**Примечания к разделу «ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ»:**

1. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со сводами правил, с техническими регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории:

- СанПиН 2.1.3684-21. Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий;
- СанПиН 2.3/2.4.3590-20 Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения;
- СП 2.3.6.3668-20 Свод правил. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям деятельности торговых объектов и рынков, реализующих пищевую продукцию;
- СП 31-115-2006. Свод правил. Открытые физкультурно-спортивные сооружения;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения;
- СП 158.13330.2014. Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

2. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории, – V класс.

## ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

### Статья 48. П-1. Производственная зона

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий строительства и реконструкции формирования производственных комплексов не выше IV класса опасности, с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
2.7.1	Хранение автотранспорта	20000	35000	статья 38 настоящих Правил	2	80
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	20	30	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.10.1	Ветеринарное обслуживание	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	1	80
4.0	Предпринимательство	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежат установлению	
4.1	Деловое управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.4	Магазины	не подлежат установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.9	Служебные гаражи	20	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
6.1	Недропользование	не подлежат установлению				80
6.3	Легкая промышленность	не подлежат установлению				80
6.3.3	Электронная промышленность	не подлежат установлению				80
6.4	Пищевая промышленность	не подлежат установлению				80
6.6	Строительная промышленность	не подлежат установлению				80
6.7	Энергетика	не подлежат установлению				80

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
6.8	Связь	не подлежат установлению				80
6.9	Склады	не подлежат установлению				80
6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				80
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежат установлению				
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежат установлению				
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	1000	3000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.1.3	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 41 настоящих Правил		не подлежит установлению	1	100
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не подлежат установлению				
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	не подлежат установлению				
3.2.3	Оказание услуг связи	4000	4500	Статья 38 настоящих Правил	2	100
3.3	Бытовое обслуживание	1000	2000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1000	3000	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.8.1	Общественное управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии с техническими регламентами		Статья 38 настоящих Правил	2	80

## Статья 49. П-2. Коммунальная зона

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий строительства и реконструкции формирования комплексов коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности, с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	1	80
4.1	Деловое управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.3	Рынки, на одно торговое место	7	14	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.4	Магазины	не подлежит установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	не подлежит установлению	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.9	Служебные гаражи	20	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	1000	3000	не подлежат установлению	1	100
4.9.1.3	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 41 настоящих Правил		не подлежит установлению	1	100
6.7	Энергетика	не подлежат установлению				80
6.8	Связь	не подлежат установлению				80
6.9	Склады	не подлежат установлению				80
6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				80
7.1	Железнодорожный транспорт	не подлежат установлению				
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	не подлежат установлению				
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежат установлению				
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежат установлению				
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
6.3	Легкая промышленность	не подлежат установлению				80
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
3.2.3	Оказание услуг связи	4000	4500	Статья 38 настоящих Правил	2	100
3.2.4	Общежития	30	55	Статья 38 настоящих Правил	2	100
3.3	Бытовое обслуживание	1000	2000	статья 38 настоящих Правил	2	60
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3000	не подлежат установлению	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	в соответствии с техническими регламентами		статья 38 настоящих Правил	3	80
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежит установлению	80

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
3.8.1	Общественное управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.8.1	Развлекательные мероприятия	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	2	80
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии с техническими регламентами			2	80
6.1	Недропользование	не подлежат установлению				80
6.4	Пищевая промышленность	не подлежат установлению				80
6.6	Строительная промышленность	не подлежат установлению				80

#### Статья 50. П-4. Зона инженерной инфраструктуры

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий строительства, реконструкции и формирования объектов инженерной инфраструктуры;
- создание условий для размещения необходимых объектов транспортной инфраструктуры.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
2.7.1	Хранение автотранспорта	20000	35000	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежат установлению				
6.7	Энергетика	не подлежат установлению				80
6.8	Связь	не подлежат установлению				80
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	не подлежат установлению				
7.5	Трубопроводный транспорт	не подлежат установлению				
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению				
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежат установлению				
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
4.9	Служебные гаражи	20	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
7.1.1	Железнодорожные пути	не подлежат установлению				
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	20	30	статья 38 настоящих Правил	2	80
4.1	Деловое управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2000	4000	статья 38 настоящих Правил	3	100
4.3	Рынки, на одно торговое место	7	14	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.4	Магазины	не подлежат установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	не подлежат установлению	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.7	Гостиничное обслуживание на одно место	30	55	статья 38 настоящих Правил	3	80
6.9	Склады	не подлежат установлению				
6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				
7.0	Автомобильный транспорт	не подлежат установлению				

## Статья 51. П-5. Зона транспортной инфраструктуры

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий строительства, реконструкции и формирования объектов транспортной инфраструктуры;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
2.7.1	Хранение автотранспорта	20000	35000	статья 38 настоящих Правил	2	80
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	20	30	статья 38 настоящих Правил	2	80
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежат установлению				
4.9	Служебные гаражи	20	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	1000	3000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха на одно место	30	55	статья 38 настоящих Правил	3	80
4.9.1.3	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих правил	1	100
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	10000	статья 38 настоящих правил	1	100
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 41 настоящих Правил		не подлежат установлению	1	100
7.1.	Железнодорожный транспорт	не подлежат установлению				
7.1.1.	Железнодорожные пути	не подлежат установлению				
7.1.2.	Обслуживание железнодорожных перевозок	не подлежат установлению				
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	не подлежат установлению				
7.5	Трубопроводный транспорт	не подлежат установлению				
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению				

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
4.7.	Гостиничное обслуживание на одно место	30	55	статья 38 настоящих Правил	3	80
6.8	Связь	не подлежат установлению				
6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
4.1	Деловое управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2000	4000	статья 38 настоящих Правил	3	100
4.3	Рынки, на одно торговое место	7	14	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.4	Магазины	не подлежит установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	не подлежит установлению	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
6.9	Склады	не подлежат установлению				

## Примечания к разделу «ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР»:

1. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со сводами правил, с техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории:

- СанПиН 2.1.3684-21. Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий;
- СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 56.13330.2021. Свод правил. Производственные здания;
- СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы;
- СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети;
- СП 256.1325800.2016. Свод правил. Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа;
- СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

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

## ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Статья 52. СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий (в границах населенных пунктов)

Цель выделения зоны: обеспечение правовых условий разграничения зоны сельскохозяйственных угодий от иных градостроительных зон и предотвращения их использования для других видов хозяйственной деятельности.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
1.1	Растениеводство			не подлежат установлению		
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур			не подлежат установлению		
1.3	Овощеводство			не подлежат установлению		
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур			не подлежат установлению		
1.5	Садоводство			не подлежат установлению		
1.6	Выращивание льна и конопли			не подлежат установлению		
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства <sup>2</sup>	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	2	60
1.16	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства			не подлежат установлению		
1.17	Питомники			не подлежат установлению		
1.19	Сенокошение			не подлежат установлению		
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных			не подлежат установлению		
6.9.1	Складские площадки			не подлежат установлению		80
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования			не подлежат установлению		
12.0.1	Улично-дорожная сеть			не подлежат установлению		
12.0.2	Благоустройство территории			не подлежат установлению		
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
2.4	Передвижное жилье			не подлежат установлению		

<sup>2</sup>Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

### Статья 53. СХ-3. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

Цели выделения зоны: обеспечение правовых условий строительства и реконструкции объектов сельскохозяйственного производства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
1.0	Сельскохозяйственное использование	не подлежат установлению				
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства <sup>2</sup>	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	2	60
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не подлежат установлению				
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	не подлежат установлению				
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению	3000	Статья 38 настоящих Правил	2	60
3.9.3	Проведение научных испытаний <sup>2</sup>	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	2	60
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	1	80
4.4	Магазины	не подлежат установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	100
6.4	Пищевая промышленность	не подлежат установлению				
6.9	Склад	не подлежат установлению				
6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
1.17	Питомники	не подлежат установлению				
1.19	Сенокошение	не подлежат установлению				
2.7.1	Хранение автотранспорта	20000	35000	статья 38 настоящих Правил	2	80
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				

<sup>2</sup>Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
4.1	Деловое управление на 1 сотрудника	40	60	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.6	Общественное питание	1500	2500	статья 38 настоящих Правил	2	100
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	1000	3000	не подлежат установлению	1	100
4.9.1.3	Автомобильные мойки	не подлежат установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	не подлежат установлению	10000	статья 38 настоящих Правил	1	100
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 41 настоящих Правил		не подлежит установлению	1	100
6.8	Связь	не подлежат установлению				80

#### **Примечания к разделу «ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ»:**

1. Площадки предприятий для осуществления деятельности размером более 5 га должны иметь не менее двух въездов, расстояние между которыми по периметру ограждения должно быть не более 1500 м.

2. Животноводческие и птицеводческие фермы, ветеринарные учреждения и предприятия по производству молока, мяса и яиц на промышленной основе следует располагать с подветренной стороны по отношению к другим сельскохозяйственным объектам и селитебной территории.

3. Теплицы и парники следует располагать, как правило, на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

4. Склады и хранилища сельскохозяйственной продукции размещаются на хорошо проветриваемых земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

5. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со сводами правил, с техническими регламентами, санитарными нормами, национальными стандартами и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории:

- СанПиН 2.1.3684-21. Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 19.13330.2019. Свод правил. Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 307.1325800.2017. Свод правил. Здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

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

## ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### Статья 54. Р-5. Зона лесов

Цели выделения зоны:

- сохранение и рациональное использование существующего природного ландшафта;
- создание экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения;
- организация кратковременного отдыха;
- размещение объектов, необходимых для функционирования зоны и не влекущих за собой утрату рекреационного потенциала зоны.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
3.9.3	Проведение научных испытаний <sup>2</sup>	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	2	60
5.2	Природно-познавательный туризм			не подлежат установлению		
5.3	Деятельность в сфере охотничьего хозяйства			не подлежат установлению		
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы			не подлежат установлению		
9.1	Охрана природных территорий			не подлежат установлению		
9.1.1	Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных <sup>2</sup>	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	2	60
9.3	Историко-культурная деятельность			не подлежат установлению		
10.4	Резервные леса			не подлежат установлению		
11.0	Водные объекты			не подлежат установлению		
11.1	Общее пользование водными объектами			не подлежат установлению		
11.2	Специальное пользование водными объектами			не подлежат установлению		
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования			не подлежат установлению		
12.0.1	Улично-дорожная сеть			не подлежат установлению		
12.0.2	Благоустройство территории			не подлежат установлению		
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
не подлежат установлению						

<sup>2</sup>Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

### **Примечания к разделу «ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»:**

1. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со сводами правил, с техническими регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории:

- Лесной кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 288.1325800.2016 «Дороги лесные. Правила проектирования».
- СП 475.1325800.2020. Свод правил. Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства;
- приказ Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 16.12.2021 № 947 «Об утверждении состава проекта освоения лесов»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

2. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории, – V класс.

## ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### Статья 55. СН-1. Зона кладбищ

Цели выделения зоны: обеспечение правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения кладбищ и иных объектов спецназначения, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других функциональных зонах.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки, %
		минимальная	максимальная			
<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению	3000	статья 38 настоящих Правил	2	60
3.3	Бытовое обслуживание	1000	2000	статья 38 настоящих Правил	2	60
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не подлежат установлению		статья 38 настоящих Правил	не подлежит установлению	80
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению				
12.02	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
12.1	Ритуальная деятельность	2400 на 1000 чел.	не подлежит установлению	- <sup>4</sup>	не подлежат установлению	
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
2.7.1	Хранение автотранспорта	20000	35000	статья 38 настоящих Правил	2	80
4.9	Служебные гаражи	20	30	статья 38 настоящих Правил	1	100
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования</b>						
4.4	Магазины	не подлежит установлению	2000	статья 38 настоящих Правил	2	не подлежит установлению
6.9	Склады	не подлежат установлению				
6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				

<sup>4</sup> Кладбище с погребением путем предания тела умершего земле размещают на расстоянии от многоквартирных жилых домов; индивидуальных жилых домов; детских игровых и спортивных площадок; зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи; медицинских, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций; учреждений по предоставлению социальных услуг гражданам; территорий ведения гражданами садоводства и огородничества до колумбариев и стен скорби для захоронения урн с прахом умерших должны составлять **не менее 50 метров**.

### Примечания к разделу «ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ»:

1. Площадь участков для размещения мест захоронения должна быть не более 70% общей площади кладбища.
2. Использование территории места погребения разрешается по истечении 20 лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.
3. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со сводами правил, с техническими регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории:
  - Федеральный закон от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»;
  - СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
  - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
  - СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
  - другие действующие нормативы и технические регламенты.
4. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в зоне кладбищ (сельские кладбища)
  - V класс опасности, санитарно-защитная зона – 50 м.

## **Глава 10. Градостроительные ограничения на территории поселения**

### **Статья 56. Зоны с особыми условиями использования территорий**

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

В настоящих Правилах зоны с особыми условиями использования территорий отображаются в соответствии с утверждённым генеральным планом поселения.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. На территории сельского поселения установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранный зона объектов электроэнергетики;
- 4) охранный зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранный зона трубопроводов (газопроводов);
- 7) охранный зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) водоохранная зона;
- 10) прибрежная защитная полоса;
- 11) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- 12) санитарно-защитная зона.

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

### **Статья 57. Зоны охраны объектов культурного наследия**

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны объектов культурного наследия, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее – объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия

определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия. Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

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

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

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

Федеральным органом охраны объектов культурного наследия:

- принимаются решения об установлении, изменении зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия,
- утверждаются требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон,
- принимается решение о прекращении существования зон охраны указанных объектов культурного наследия.

Органом государственной власти субъекта Российской Федерации:

- принимаются решения об установлении, изменении зон охраны объектов культурного наследия, в том числе объединенной зоны охраны объектов культурного наследия,
- утверждаются требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации,
- принимается решение о прекращении существования указанных зон охраны объектов культурного наследия.

Зоны охраны объекта культурного наследия прекращают существование без принятия решения о прекращении существования таких зон в случае исключения объекта культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

Федерации.

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия, включающее в себя порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и земельных участков и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 58. Защитная зона объекта культурного наследия**

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

- 1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;
- 2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со

статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ. Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

### **Статья 59. Охранная зона объектов электроэнергетики**

1. Охранные зоны объектов электроэнергетики устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

<b>Проектный номинальный класс напряжения, кВ</b>	<b>Расстояние, м</b>
до 1 кВ	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1-20 кВ	10 (5 м – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещённых в границах населённых пунктов)
35	15
110	20
150,220	25
300, 500, +/-400	30

2. Вокруг подстанций – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте «а» настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

3. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
- размещать свалки;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).
- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

## **Статья 60. Охранная зона железных дорог**

Установление охранной зоны железных дорог регламентируется постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».

Охранная зона железных дорог устанавливается в местах движения скоростных поездов, местах, подверженных оползням, обвалам с целью обеспечения безопасной эксплуатации железнодорожных путей и других объектов железнодорожного транспорта, а также безопасности населения.

Сведения о любой охранной зоне вносятся в реестр границ ЕГРН.

Границы полосы отвода устанавливаются с учётом норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода, утверждённых приказом Минтранса РФ от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог».

Размеры полос отвода и охранных зон железных дорог устанавливаются также в соответствии с землеустроительной, градостроительной и проектной документацией, генеральными схемами развития железнодорожных линий, узлов и станций, а также с учётом сложившегося землепользования и ранее утверждённых размеров и границ полос отвода и охранных зон.

Определяются они исходя из рельефа природных условий местности, необходимости создания защиты жилой застройки населённых пунктов от сверхнормативных шумов проходящих поездов, от возможных катастроф с перевозимыми пожаровзрывоопасными и опасными грузами, иных факторов, а также необходимости поэтапного развития объектов железнодорожного транспорта.

В соответствии с СП 42.13330.2016 при размещении жилой застройки, торгово-развлекательных и иных объектов социального назначения вблизи железнодорожных путей необходимо проводить мероприятия, обеспечивающие допустимые уровни шума и вибрации, санитарно-эпидемиологические требования, а также обеспечить условия по безопасному проезду транспорта и переходу людей через железнодорожные пути.

Жилую застройку следует отделять от железных дорог санитарным разрывом, значение которого определяется расчетом с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог приведены в Приказе Минтранса России от 06.08.2008 № 126.

В соответствии с нормами, ширина охранной зоны должна быть не менее 100 метров.

## **Статья 61. Придорожные полосы автомобильных дорог**

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы. В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

- 1) семидесяти пяти метров – для автомобильных дорог I и II категорий;
- 2) пятидесяти метров – для автомобильных дорог III и IV категорий;
- 3) двадцати пяти метров – для автомобильных дорог V категории;
- 4) ста метров – для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до 250 тысяч человек;
- 5) ста пятидесяти метров – для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше 250 тысяч человек.

Решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Решение об установлении придорожных полос частных автомобильных дорог или об изменении таких придорожных полос принимается:

- 1) федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях двух и более субъектов Российской Федерации или строительство которых планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации;
- 2) уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях двух и более муниципальных образований или строительство которых планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований;
- 3) органом местного самоуправления муниципального района в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях двух и более поселений и (или) на межселенных территориях в границах муниципального района или строительство которых планируется осуществлять в границах муниципального района на территориях двух и более поселений и (или) на межселенных территориях в границах муниципального района, а также в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях сельских поселений (за исключением случая, установленного пунктом 3.1 настоящей части);
- 3.1) органом местного самоуправления сельского поселения в отношении

частных автомобильных дорог, которые расположены на территории сельского поселения (в случае закрепления законом субъекта Российской Федерации за сельскими поселениями вопроса осуществления дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов сельских поселений).

Федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос, в течение семи дней со дня принятия такого решения направляют копию такого решения в орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления поселения, в отношении территорий которых принято такое решение.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

## **Статья 62. Охранная зона трубопроводов (газопроводов)**

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

2. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- 1) вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;
- 2) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м от газопровода со стороны провода и 2 м – с противоположной стороны;
- 3) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведённой на расстоянии 10 м от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

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

4. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения):

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

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

### **Статья 63. Охранная зона линий и сооружений связи**

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

- а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:
  - для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;
  - для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи – в виде участков

земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

- б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:
- при высоте насаждений менее 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);
  - при высоте насаждений более 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);
  - вдоль трассы кабеля связи – шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);
- в) все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодиффузии выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

#### **Статья 64. Приаэродромная территория**

Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий.

Приаэродромная территория аэродрома Владикавказ (Беслан) установлена приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) от 26.10.2020 № 1329-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Владикавказ (Беслан)» (далее – приказ № 1329-П).

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах приаэродромной территории определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Территория Майского сельского поселения в соответствии с приказом № 1329-П относится к Третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Владикавказ (Беслан) (часть 1).

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах Третьей подзоны:

- в границах подзоны действуют ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, установленные в границах выделенных секторов 1-52 приложения к Приказу № 1329-П;
- запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;
- запрещается размещать иные радиопередающие объекты, работающие в диапазонах частот средств радиотехнического обеспечения полетов и

авиационной электросвязи, эксплуатируемых на аэродроме Владикавказ (Беслан);

- запрещается строительство новых или реконструкция существующих объектов (сооружений/строений) в случае превышения установленных в границах подзоны допустимых максимальных абсолютных отметок верха объекта (сооружения/строения).

В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 метров, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

Перечень кадастровых кварталов, в границах которых расположена приаэродромная территория аэродрома Владикавказ (Беслан) (часть 1) на землях Майского сельского поселения приведен в приложении 2.

## **Статья 65. Водоохранная зона**

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

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

3. За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта), а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы – от линии максимального прилива. При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

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

- до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

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

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

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

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

8. В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах участков недр на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

9. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями,

обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;
- 5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

10. В отношении территорий садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 3 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

## **Статья 66. Прибрежная защитная полоса**

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями установленными в границах водоохранных зон запрещаются:

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

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

Установление границ осуществляется:

- 1) органами государственной власти субъектов Российской Федерации – при реализации переданных полномочий Российской Федерации по осуществлению мер по охране водных объектов или их частей, находящихся в федеральной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, за исключением водоемов, которые полностью расположены на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации и использование водных ресурсов которых осуществляется для обеспечения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 2 и более субъектов Российской Федерации, в соответствии с перечнем таких водоемов, установленным Правительством Российской Федерации;
- 2) Федеральным агентством водных ресурсов и его территориальными органами – в отношении водоемов, которые полностью расположены на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации, использование водных ресурсов которых осуществляется для обеспечения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 2 и более субъектов Российской Федерации и которые входят в перечень водоемов, установленный Правительством Российской Федерации, а также морей или их отдельных частей.

В целях установления границ органы государственной власти обеспечивают:

- 1) определение ширины водоохранной зоны и ширины прибрежной защитной полосы для каждого водного объекта в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации;
- 2) описание границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водного объекта, их координат и опорных точек;
- 3) отображение границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов на картографических материалах;
- 4) установление границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов непосредственно на местности, в том числе посредством размещения специальных информационных знаков.

При установлении границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов могут использоваться сведения, содержащиеся на включенных в федеральный или ведомственные картографо-геодезические фонды топографических картах наиболее крупных масштабов, созданных в отношении соответствующей территории.

Описание границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водного объекта, их координат и опорных точек осуществляется с точностью определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Границы водоохранных зон и границы прибрежных защитных полос водных объектов считаются установленными с даты внесения сведений о них в государственный кадастр недвижимости.

Органы государственной власти, обеспечивают размещение специальных информационных знаков на всем протяжении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов в характерных точках рельефа, а также в местах пересечения водных объектов дорогами, в зонах отдыха и других местах массового пребывания граждан и поддержание этих знаков в надлежащем состоянии.

Собственники земель, землевладельцы и землепользователи земельных участков, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, обеспечивают беспрепятственный доступ представителей органов государственной власти, в целях осуществления размещения на соответствующих земельных участках специальных информационных знаков и поддержания их в надлежащем состоянии.

Образцы специальных информационных знаков для обозначения границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов утверждаются Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

## **Статья 67. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения**

1. Зона санитарной охраны (ЗСО) источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – специально выделенная территория вокруг источника, на которой должен соблюдаться специальный режим с целью охраны водоисточника и окружающей территории от загрязнения.

2. ЗСО организуется в составе трёх поясов, каждый из которых предусматривает особый режим хозяйственной деятельности:

первый пояс (зона строгого режима) обеспечивает защиту места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Он организуется непосредственно на территории водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводного канала;

второй пояс предназначен для предотвращения микробного загрязнения воды. Территория второго пояса определяется гидродинамическим расчётным путём и включает в себя территорию, предназначенную для предупреждения продвижения микробного загрязнения до водозабора;

третий пояс является зоной, предназначенной для предотвращения химических загрязнений источника водоснабжения. Территория третьего пояса определяется посредством гидродинамических расчётов.

3. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами.

4. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

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

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

## **Статья 68. Санитарно-защитные зоны. Санитарные разрывы**

1. В настоящих Правилах приняты размеры санитарно-защитных зон с учётом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и санитарно-защитных зон в соответствии с классификацией санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

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

3. Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения какой-либо территориальной зоны. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилые зоны, зоны рекреационного назначения, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; объекты физической культуры и спорта, детские площадки, объекты образования, здравоохранения.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и

пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

- до 300 м – 60%,
- от 300 м до 1000 м – 50%,
- от 1000 м до 3000 м – 40%,
- свыше 3000 м – 20%.

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

9. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полёта в зоне взлёта и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее – санитарные разрывы). Величина санитарного разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчётов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

10. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования свода правил СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 «Защита от шума», ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более, чем на 50 м.

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

**Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Майского сельского поселения**

Карта градостроительного зонирования Майского сельского поселения в масштабе 1:25 000 приложена к настоящим Правилам отдельным листом.

**Приложение 2. Перечень кадастровых кварталов, в границах которых расположена приаэродромная территория аэродрома Владикавказ (Беслан) на землях Майского сельского поселения**

<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер квартала</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер квартала</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер квартала</b>
1	15:08:0020101	17	15:08:0060116	33	15:08:0060132
2	15:08:0060101	18	15:08:0060117	34	15:08:0060133
3	15:08:0060102	19	15:08:0060118	35	15:08:0060134
4	15:08:0060103	20	15:08:0060119	36	15:08:0060135
5	15:08:0060104	21	15:08:0060120	37	15:08:0060136
6	15:08:0060105	22	15:08:0060121	38	15:08:0060137
7	15:08:0060106	23	15:08:0060122	39	15:08:0060138
8	15:08:0060107	24	15:08:0060123	40	15:08:0060139
9	15:08:0060108	25	15:08:0060124	41	15:08:0060140
10	15:08:0060109	26	15:08:0060125	42	15:08:0060141
11	15:08:0060110	27	15:08:0060126	43	15:08:0060142
12	15:08:0060111	28	15:08:0060127	44	15:08:0060143
13	15:08:0060112	29	15:08:0060128	45	15:08:0060144
14	15:08:0060113	30	15:08:0060129	46	15:08:0060145
15	15:08:0060114	31	15:08:0060130	47	15:08:0060146
16	15:08:0060115	32	15:08:0060131	-	-

