ЧАСТЬ ВТОРАЯ:

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

**ГЛАВА VIII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 63. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Раздольненского сельского поселения и населенных пунктов, где существующее население превышает 100 жителей.**

На карте градостроительного зонирования сельского поселения выделены следующие территориальные зоны (подзоны):

**Ж –жилые зоны**, в том числе:

Ж-1 – зоны индивидуальной жилой застройки;

**Ц/ЦС - общественно-деловые зоны;**

**П/К/ТР - производственные зоны, коммунальные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры,** в том числе:

**П -** производственные зоны;

**К -** коммунальные зоны;

**ТР-1 -** зоны автомобильного транспорта;

**ТР-2 -** зоны трубопроводного транспорта (линейные инженерные сооружения);

**ТР-3** - зоны железнодорожного транспорта;

**ТР-4** - зоны воздушного транспорта;

**СХ - зоны сельскохозяйственного использования,** в том числе:

**СХ-1 -** зоны сельскохозяйственных угодий;

**СХ-2 -** зоны предназначенные для коллективного садоводства, огородничества, дачного хозяйства и др.;

**Л - земли лесного фонда;**

**В - земли водного фонда;**

**ОО/Р - зоны особо охраняемых территорий и объектов,** в том числе:

ОО-1 – зоны природоохранных объектов;

Р – зоны рекреационного назначения;

**С - зоны специального назначения,** в том числе:

С-1 - зоны кладбищ;

С-2 - зоны водозаборных и иных технических сооружений**.**

**З - земли запаса.**

**Примечания:**

1. Состав жилых зон и общественно-деловых зон рассматривается по соответствующим подзонам при градостроительном зонировании населенных пунктов с существующей численностью населения 100 жителей и более.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории объектов культурного наследия, в границах территорий общего пользования, территорий, занятых линейными объектами, и территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

4. В составе земель территории Раздольненского сельского поселения **отсутствуют** зоны воздушного транспорта, земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов в составе зон природоохранных объектов, зоны режимных объектов ограниченного доступа.

**Статья 64. Жилые зоны (Ж)**

**Ж-1 —зоны индивидуальной жилой застройки**

Зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1 предназначены для проживания в отдельно стоящих жилых домах с приусадебными земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Ж-1 — зоны индивидуальной жилой застройки** | **Для индивидуального жилищного строительства:**  - размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  -выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  -размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.  **Для ведения личного подсобного хозяйства**:  -размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  -производство сельскохозяйственной продукции;  -размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  -содержание сельскохозяйственных животных.  **Блокированная жилая застройка:**  -размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  -разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  -размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  -обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.  **Обслуживание жилой застройки**.  -размещение объектов капитального строительства, связанное с удовлетворением повседневных потребностей жителей.  **Коммунальное обслуживание**:  - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им комму-нальных услуг).  **Социальное обслуживание**:  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан);службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных  или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.  **Бытовое обслуживание**:  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).  **Здравоохранение**:  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи, в том числе аптек;  **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:**  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).  **Дошкольное, начальное и среднее общее образование:**  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).  -обустройство детских спортивных площадок.  **Культурное развитие**:  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров .  **Амбулаторное ветеринарное обслуживание:**  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.  **Банковская и страховая деятельность**:  -размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архи-тектурных форм благоустройства.  **Ведение огородничества:**  - осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции. | -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Магазины:**  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 250 кв. м.;  -размещение временных объектов , предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 50 кв. м.;  **Общественное питание:**  - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Обслуживание автотранспорта:**  -размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе мно-гоярусных.  **Объекты придорожного сервиса:**  -размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  -размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  -предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  -размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса  **Пищевая промышленность:**  -размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий  **Легкая промышленность :**  -размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.  **Связь:**  -размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | - Площадь земельного  участка для размещения  индивидуального жилого  дома и блокированного  жилого дома составляет  от  **0,05 до 0,25 га;**  **- Площадь земельного**  **участка для ведения лич-**  **ного подсобного хозяй-**  **ства составляет от 0.04**  **до 0,50 га;**  - минимальный отступ от  границ смежного зе-  мельного участка до ос-  новного строения дол-  жен составлять не менее  3-х метров,  до прочиххозяйствен-  ных построек,  строений, зданий, со-  оружений, вспомога-  тельного использования,  открытых стоянок легко-  вого транспорта не ме-  нее 1 метра;  - минимальный отступ от  красной линии до зда-  ний, строений, сооруже-  ний при осуществлении  нового строительства – 5  метров;  - максимальная высота  зданий, строений, со-  оружений – 10 метров;  - максимальный процент  застройки территории  участка – 60%;  - максимальная высота  ограждения вдоль улиц  (проездов) – 2 м, при  этом высота  ограждения (строитель-  ный материал, цвет,  строительная конструк-  ция) должны быть еди-  нообразными, как мини-  мум, на протяжении од-  ного квартала;  - максимальная высота  сквозного ограждения  между смежными зе-  мельными участками – 2  м, при этом ограждения  должны быть сетчатые и  решетчатые с целью ми-  нимального затенения  территории соседнего  участка;  - расстояние от окон жи-  лых помещений до хо-  зяйственных и прочих  строений, расположен-  ных на соседних участ-  ках, должно быть не ме-  нее 6 м;  - в пределах участков  запрещается размещение  автостоянок для грузово-  го транспорта;  - размещение бань, саун,  допускается при усло-  вии канализования сто-  ков в водонепроницае-  мые емкости (выгребы).  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проектирования. |
|  |

**Статья 65. Общественно-деловые зоны (Ц/ЦС )**

Зоны предназначены для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Общественно-деловые зоны (Ц/ЦС )** | **Деловое управление:**  **-** размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).  **Банковская и страховая деятельность:**  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги  **Общественное управление:**  **-** размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций,  непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий,  профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку  **Рынки:**  **-**размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.  **Магазины:**  **-** размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.  **Гостиничное обслуживание:**  - размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.  **Развлечения:**  **-** размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровыхавтоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок.  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  **-** размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архи-тектурных форм благоустройства.  **Религиозное использование:**  -размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими  религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты,воскресные школы, семинарии, духовные училища).  **Стационарное медицинское обслуживание:**  **-**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре).  **Социальное обслуживание:**  -размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания).  **Образование и просвещение:**  -размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышениюквалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).  **Общественное управление:**  **-**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку.  **Культурное развитие:**  **-**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры ;  -размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатровустройство площадок для празднеств и гуляний.  **Спорт:**  -размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), размещение спортивных баз и лагерей | -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Общественное питание:**  - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Обслуживание автотранспорта:**  -размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе мно-гоярусных.  **Объекты придорожного сервиса:**  -размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  -размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  -предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  -размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса  **Пищевая промышленность:**  -размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий  **Легкая промышленность :**  -размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.  **Связь:**  -размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | -Предельные размеры  земельных участков - в  соответствии с проекта-  ми планировки и проек-  тами межевания территорий;  - Минимальный отступ  от красной линии до зда-  ний, строений, сооруже-  ний при осуществлении  нового строительства – 6  метров;  - Предельное количество  этажей зданий –5;  -Максимальная допусти-  мая высота зданий (стро-  ений, сооружений)-в со-  ответствии с проектом;  -Максимальный процент  застройки земельного  участка – в соответствии  с проектом  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

**Статья 66. Производственные зоны (П)**

Зоны предназначены для размещения промышленных предприятий и складских баз III -V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 300 до 50 метров, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Производственные зоны (П)** | **Строительная промышленность:**  Размещение объектов капитального строительства предназначенных для производства:  -кирпича;  - строительных керамических и огнеупорных изделий;  - бетона и бетонных изделий;  - железобетонных изделий;  - строительных материалов из отходов ТЭЦ;  - строительных полимерных изделий  -битумные установки  -деревообрабатывающее производство  **Пищевая промышленность:**  - производство пива, кваса и безалкогольных напитков;  - производство растительных масел;  - мясоперерабатывающие заводы, фабрики;  - сыродельные предприятия;  - предприятия мясо-, рыбокоптильные методом холодного и горячего копчения.  **Скотоводство:**  - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях,  Связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец,  коз, лошадей, верблюдов, оленей);  -сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение  зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных  животных;  **-**разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции  (материала).  **Свиноводство:**  -осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  -размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных,  производства, хранения и первичной обработки продукции;  -разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции  (материала)  **Склады:**  **-** размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частя-ми производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, скла-ды, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элева-торы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных скла-дов  **Обеспечениесельскохозяйственного производства:**  - размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельско-хозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.  **Линейные объекты местного значения:**  -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользова-ния и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.  **Линейные объекты локального значения:**  **-**размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользова-ния и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установленоиное.  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  **-** размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуа-ров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архи-тектурных форм благоустройства  **Деловое управление:**  **-** размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).  **Рынки:**  **-**размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.  **Магазины:**  **-** размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Общественное питание:**  - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Обслуживание автотранспорта:**  -размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе мно-гоярусных.  **Объекты придорожного сервиса:**  -размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  -размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  -предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  -размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса  **Связь:**  -размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | -Предельные размеры  земельных участков - в  соответствии с проекта-  ми планировки и проек-  тами межевания территорий;  - Минимальный отступ  от красной линии до зда-  ний, строений, сооруже-  ний при осуществлении  нового строительства – 6  метров;  - Предельное количество  этажей зданий –5;  -Максимальная допусти-  мая высота зданий (стро-  ений, сооружений)-в со-  ответствии с проектом;  -Максимальный процент  застройки земельного  участка – в соответствии  с проектом  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

**Статья 67. Коммунальные зоны (К)**

Зоны предназначены для размещения и функционирования коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Коммунальные зоны (П)** | **Коммунальное обслуживание:**  -размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества,  газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий  связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания  уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг**).**  **Пищевая промышленность:**  - производство пива, кваса и безалкогольных напитков;  - производство растительных масел;  - мясоперерабатывающие заводы, фабрики;  - сыродельные предприятия;  - предприятия мясо-, рыбокоптильные методом холодного и горячего копчения.  **Склады:**  **-** размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частя-ми производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, скла-ды, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элева-торы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных скла-дов  **Обеспечениесельскохозяйственного производства:**  - размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельско-хозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.  **Линейные объекты местного значения:**  -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользова-ния и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.  **Линейные объекты локального значения:**  **-**размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользова-ния и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установленоиное.  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  **-** размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуа-ров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архи-тектурных форм благоустройства  **Магазины:**  **-** размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Общественное питание:**  - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Обслуживание автотранспорта:**  -размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе мно-гоярусных.  **Объекты придорожного сервиса:**  -размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  -размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  -предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  -размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса  **Связь:**  -размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | -Предельные размеры  земельных участков - в  соответствии с проекта-  ми планировки и проек-  тами межевания территорий;  - Минимальный отступ  от красной линии до зда-  ний, строений, сооруже-  ний при осуществлении  нового строительства – 6  метров;  - Предельное количество  этажей зданий –5;  -Максимальная допусти-  мая высота зданий (стро-  ений, сооружений)-в со-  ответствии с проектом;  -Максимальный процент  застройки земельного  участка – в соответствии  с проектом  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

**Статья 68. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ТР)**

Зоны предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Зоны автомобильного транспорта (ТР-1)** | **Объекты придорожного сервиса:**  **-**размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  -размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  -предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  -размещение автомобильных моеки прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.  **Склады:**  **-** размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частя-ми производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, скла-ды, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элева-торы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных скла-дов  **Линейные объекты местного значения:**  -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользова-ния и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.  **Линейные объекты локального значения:**  **-**размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользова-ния и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установленоиное. | -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Общественное питание:**  - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Обслуживание автотранспорта:**  -размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе мно-гоярусных.  **Связь:**  -размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1**Магазины:**  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | --Предельные размеры  земельных участков - в  соответствии с проекта-  ми планировки и проек-  тами межевания терри-  торий;  - Минимальный отступ  от красной линии до зда-  ний, строений, сооруже-  ний при осуществлении  нового строительства – в  соответствии с проектом;  -Предельное количество  этажей зданий – в соот-  ветствии с проектом;  -Максимальная допусти-  мая высота зданий -в  соответствии с проектом;  -Максимальный процент  застройки земельного  участка – в соответствии  с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

**Статья 69. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **СХ-1 – зоны сельскохозяйственных угодий и занятые основными объектами сельхозназначения.** | **Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур:**  **-**осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с  производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и  иных сельскохозяйственных культур.  **Овощеводство:**  -осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с  производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйствен-  ных культур, в том числе с использованием теплиц.  **Садоводство:**  - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях,  связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных  многолетних культур.  **Животноводство:**  - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции живот**-**новодства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных**,** производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяй-ственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  **Скотоводство:**  - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); -сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  -разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала);  -размещение ферм крупного рогатого скота до 2000 коров.  **Птицеводство:**  **-** осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение птицеводческих ферм до 400 тысяч кур-несушек и до 3 миллионов бройлеров в год;открытые хранилища биологически обрабатыва-емой фракции навоза; закрытые хранилища навоза и помета.  **Свиноводство:**  -осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  -размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной обработки продукции;  -разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала);  **-** размещение свиноферм до 12 тысяч голов, размещение свиноводческих комплексов.  **Научное обеспечение сельского хозяйства:**  **-** осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получе-ния ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;размещение коллекций генетических ресурсов растений;  **Хранение и переработкасельскохозяйственной продукции:**  - размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.  **Склады:**  **-** размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, скла-ды, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элева-торы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных скла-дов  **Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках:**  - производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитально-го строительства.  **Обеспечение сельскохозяйственного производства:**  - размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельско-хозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.  **Линейные объекты местного значения**:  -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользова-ния и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.  **Линейные объекты локального значения:**  -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользова-ния и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Связь:**  -размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1  **Общественное питание:**  - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  Обслуживание автотранспорта:  -размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе мно-гоярусных.  **Магазины:**  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.  **Объекты придорожного сервиса:**  -размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  -размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  -предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  -размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | --Предельные размеры  земельных участков - в  соответствии с проекта-  ми планировки и проек-  тами межевания терри-  торий;  - Минимальный отступ  от красной линии до зда-  ний, строений, сооруже-  ний при осуществлении  нового строительства – в  соответствии с проектом;  -Предельное количество  этажей зданий – в соот-  ветствии с проектом;  -Максимальная допусти-  мая высота зданий -в  соответствии с проектом;  -Максимальный процент  застройки земельного  участка – в соответствии  с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |
|  |  |  |  |  |
| **СХ-2 – зоны коллективного садоводства и огородничества** | **Ведение огородничества:**  **-** Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции  **Ведение садоводства:**  -Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений | -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Связь:**  -размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1  **Общественное питание:**  - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  **Обслуживание автотранспорта:**  -размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе мно-гоярусных.  **Магазины:**  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | --Предельные размеры  земельных участков - в  соответствии с проекта-  ми планировки и проек-  тами межевания терри-  торий;  - Минимальный отступ  от красной линии до зда-  ний, строений, сооруже-  ний при осуществлении  нового строительства – в  соответствии с проектом;  -Предельное количество  этажей зданий – в соот-  ветствии с проектом;  -Максимальная допусти-  мая высота зданий -в  соответствии с проектом;  -Максимальный процент  застройки земельного  участка – в соответствии  с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |
|  |  |  | **Объекты придорожного сервиса:**  -размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  -размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  -предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  -размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |  |

**Статья 70. Зоны особо охраняемых территорий и объектов (ОО/Р)**

К зонам особо охраняемых территорий и объектов относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и для которых установлен особый правовой режим.

К зонам особо охраняемых территорий относятся земли:

• особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов (ОО-1);

• историко-культурного назначения (ОО-2);

• рекреационного назначения (Р).

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (ОО-1), за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются объектами культурного наследия, в том числе вновь выявленными объектами культурного наследия.

**Статья 71. Зоны специального назначения (С)**

В состав зон включаются участки, занятые кладбищами, скотомогильниками, захоронениями биоотходов, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных объектов и недопустимо в других территориальных зонах. В состав зон специального назначения включаются также зоны размещения объектов МО, МВД, МЗ и других.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование территориальных зон** | **Виды разрешенного использования земельных участков и**  **объектов капитального строительства** | | | **Предельные(минимальные и (или) максисмальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **С-1 – зоны кладбища** | **Ритуальная деятельность:**  -размещение кладбищ; крематориев, мест захоронения  - размещение соответствующих культовых сооружений.  **Религиозное использование:**  -размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образо-  вательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные учи-  лища).  **Земельные участки (территории) общего пользования:**  - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных  тротуа-  ров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Связь:**  -размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1  **Размещение**  **нестационарных объектов**  **по продаже ритуальных**  **товаров и оказанию риту-**  **альных услуг** | --Предельные размеры  земельных участков - в  соответствии с проекта-  ми планировки и проек-  тами межевания терри-  торий;  - Минимальный отступ  от красной линии до зда-  ний, строений, сооруже-  ний при осуществлении  нового строительства – в  соответствии с проектом;  -Предельное количество  этажей зданий – в соот-  ветствии с проектом;  -Максимальная допусти-  мая высота зданий -в  соответствии с проектом;  -Максимальный процент  застройки земельного  участка – в соответствии  с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных  участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |
| **С-2 зоны водозаборных и иных технических сооружений** | **Специальная деятельность:**  - размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание  отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радио-  активных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов  размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогиль-  ников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захороне-  нию и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки). | -размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, информационных и геодезических зна-  ков, если федеральным законом не установлено иное. | **Связь:**  -размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | --Предельные размеры  земельных участков - в  соответствии с проекта-  ми планировки и проек-  тами межевания терри-  торий;  - Минимальный отступ  от красной линии до зда-  ний, строений, сооруже-  ний при осуществлении  нового строительства – в  соответствии с проектом;  -Предельное количество  этажей зданий – в соот-  ветствии с проектом;  -Максимальная допусти-  мая высота зданий -в  соответствии с проектом;  -Максимальный процент  застройки земельного  участка – в соответствии  с проектом.  Иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных  участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти-рования. |

**Статья 72. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия**

В соответствии с Законом Республики Северная Осетия-Алания от 24 августа 2005 года N 53-РЗ «О сохранении, использовании и государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Северная Осетия-Алания», как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами до разработки проекта зон охраны таких объектов, устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия.

Во временных границах зон охраны устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, предусмотренный для охранных зон, регулирующий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды выявленных объектов культурного наследия – достопримечательного места.

Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

**Статья 73. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности (300-50 м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать:

• жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

• ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;

• территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;

• коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;

• спортивные сооружения, детские площадки;

• образовательные и детские учреждения;

• лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

• объекты по производству и складированию лекарственных средств и веществ;

• оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

• комплексы водопроводных сооружения для подготовки и хранения питьевой воды.

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий допускается размещать:

• 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;

• бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;

• мотели, гостиницы, гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

• электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;

• сооружения водоснабжения и канализации;

• автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

**Статья 74. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов**

Зоны охраны водных объектов на территории сельского поселения представлены водоохранными зонами рек и ручьев, озер и водохранилищ и зонами охраны источников водоснабжения.

Водоохранные зоны

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:

• размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления;

• складирование навоза и мусора;

• размещение стоянок транспортных средств, заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, других машин и механизмов.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

• распашка земель и применение удобрений;

• складирование строительных материалов;

• выпас и устройство летних лагерей скота;

• размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное жилищное строительство;

• движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

• малых архитектурных форм и элементов благоустройства;

• объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса, зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов, должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

**Статья 75. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий**

Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:

1) техногенного характера:

• деревообработка – очаговые пожары;

• очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;

• автомобильные дороги – розливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;

• ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, розлив нефтепродуктов;

• электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;

• котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

2) природного характера:

• паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;

• лесные и торфяные пожары, весенние палы;

• повышенный уровень грунтовых вод;

• ураганы, смерчи, град.

**Статья 76. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки. Иные параметры**

Настоящие градостроительные регламенты по параметрам застройки соответствуют региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания согласно Закона Республики Северная Осетия - Алания от 28 мая 2008 года № 20-РЗ «О градостроительной деятельности в Республике Северная Осетия – Алания»

и действуют до вступления в смену местных градостроительных нормативов Раздольненского сельского поселения.

Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:

• процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;

• процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;

• плотность жилого фонда — отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) - тыс.кв.м. / га;

• минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);

• баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций;

• баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;

• иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;

• требования и параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков;

• требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок.

Для определения объемов и структуры жилищного строительства расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается на основании фактических статистических данных Республики Северная Осетия-Алания и рассчитанных на перспективу:

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Отчет, кв.м./чел.** | **Расчетные показатели,  кв.м./чел.** | |
| **2011 г.** | **2020 г.** | **2030 г.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| Расчетная минимальная обеспеченность |  |  |  |
| общей площадью жилых помещений. | - | - | - |
| - в сельской местности | 12,2 | 18,1 | 24,5 |

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок осуществляется (принимается) в соответствии со следующими нормами:

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Назначение площадок** | **Удельные параметры  площадок, кв.м./чел.** | **Расстояние от окон  жилых и общественных  зданий, не менее, м** |
| **1** | **2** | **3** |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 | 10 - 40 |
| Для хозяйственных целей и выгула  собак | 0,3 | 20 - 40 |
| Для стоянки автомобилей | 0,8 | см. ниже |

**Параметры жилой застройки в сельском поселении**

**1) Параметры малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки**:

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Этажность зданий** | **Процент застройки**  **(%)** | **Коэффициент  использования  территорий** | **Плотность  жилого фонда**  **(тыс. кв.м./га)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 2 | 26-39 | 0,4-0,5 | 3,6-4,8 |
| 3 | 23-36 | 0,4-0,7 | 4,4-6,1 |
| 4 | 19-32 | 0,5-0,8 | 4,9-7,0 |

Дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров. Максимальная высота жилого дома - 3 этажа, включая мансардный этаж. Доля площади может быть принята для осуществления:

* основных функций - 61-69 %;
* вспомогательных функций - 13-19 %;
* прочих функций - 17-20 %.

На территориях малоэтажной застройки, на которых разрешено содержание скота, допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Нормативный разрыв** | **Поголовье (шт.), не более** | | | | | | |
| **свиньи** | **птица** | **коровы, бычки** | **кролики** | **овцы** | **лошади** | **нутрии** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| 10 м | 5 | 30 | 5 | 10 | 10 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 45 | 8 | 20 | 15 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 60 | 10 | 30 | 20 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 75 | 15 | 40 | 25 | 15 | 15 |

В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

* одиночные или двойные - не менее 15 метров;
* до 8 блоков - не менее 25 метров;
* свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 метров.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 квадратных метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления сельского поселения, и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

В населенных пунктах допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

* территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительств или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;
* расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;
* количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

* от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 метров;
* от постройки для содержания скота и птицы - 4 метров;
* от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 метра;
* от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;
* от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;
* от кустарника - 1 метра.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

Расстояния:

* от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;
* от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;
* от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;
* от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

**2) Параметры малоэтажной блокированной застройки с приквартирными земельными участками**:

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Размер приквартирного земельного участка  (кв.м.)** | **Площадь жилого дома  (кв.м.общей площади)** | **Предельно допустимые параметры** | |
| **Процент застройки**  **(%)** | **Коэффициент  использования  территории** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| 200 | 160 | 40 | 0,8 |
| 100 | 100 | 50 | 1,0 |

Дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

**3) Параметры индивидуальной застройки.**

Одноквартирный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров; от красной линии проездов не менее, чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров. Расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов не менее 15 метров. Максимальная высота жилого дома – 3 этажа, но не более 10 метров.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решётчатыми с целью минимального затемнения территории соседнего участка и высотой не более 2-х метров.

Таблица 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Размер земельного  участка (кв.м.)** | **Площадь жилого дома (кв.м. общей площади)** | **Предельно допустимые параметры** | |
| **Процент застройки**  **(%)** | **Коэффициент  использования  территории** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1200 иболее | 480 | 20 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 20 | 0,4 |
| 800 | 360 | 20 | 0,4 |
| 600 | 320 | 30 | 0,6 |
| 500 | 300 | 30 | 0,6 |

Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани,

теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

**4) Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны.**

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

Таблица 7

| **Учреждения и предприятия обслуживания** | **Радиус  обслуживания, м** |
| --- | --- |
| **1** | **2** |
| Дошкольные образовательные учреждения | 500 |
| Общеобразовательные школы | 750 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры | 1500 |
| Поликлиники и их филиалы | 1000 |
| Аптеки | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового | 2000 |
| обслуживания местного значения |  |
| Отделения связи и филиалы банков | 500 |

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га):

Таблица 8

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Типы комплексов** | **Плотность застройки (тыс.кв.м. общ. площ./га),**  **не менее** | |
| **на свободных территориях** | **при реконструкции** |
| **1** | **2** | **3** |
| Центр планировочного района | 10 | 10 |
| Деловые комплексы | 15 | 10 |
| Гостничные комплексы | 15 | 10 |
| Торговые комплексы | 5 | 5 |
| Культурные (досуговые) комплексы | 5 | 5 |

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

Таблица 9

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№**  **по п/п** | **Элементы территории** | **Удельная площадь,м 2/чел, не менее** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Участки школ | 4,7 |
| 2 | Участки дошкольных учреждений | 1,2 |
| 3 | Участки бытового обслуживания | 0,8 |

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляциии освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных.

Таблица 10

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Здания (земельные участки)  учреждений и предприятий  обслуживания** | **Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров** | | | |
| **до**  **красной  линии** | **до стен жилых зданий** | **до зданий общеобразовательных школ,  дошкольных образовательных и лечебных учреждений** | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | |
| Дошкольные образовательные |  | По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным нормам | | |
| учреждения и общеобразовательные школы | 10 |  | | |
| Приемные пункты вторичного сырья | - | 20 | | 50 |
| Пожарные депо | 10 | 50 | | 50 |
| Кладбища традиционного  захоронения, площадью менее 20 га | 6 | 300 | | 500 |

Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

**5) Параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков.**

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

Ширина в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 метров, для проездов – не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов – не менее 3,5 метров.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее, чем на 4 метра.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

На садово-огородных участках, как правило, допускается возводить хозяйственные постройки и сооружения временного использования.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров., от красной линии проездов – не менее, чем на 3 метра, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) – 3 метра;
* от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра;
* от других построек – 1 метр;
* от стволов деревьев:
* высокорослых – 4 метра;
* среднерослых – 2 метра;
* от кустарника – 1 метр.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – согласно таблице 4;
* до душа, бани (сауны) – 8 метров;
* от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

**6) Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок**

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового автотранспорта, в том числе:

* в жилых районах – 25 %;
* в промышленных и коммунальных районах – 25 %;
* в общественно-деловых зонах – 5 %;
* в рекреационных зонах – 15 %.

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м /машиноместа:

* для гаражей одноэтажных – 30;
* для наземных автостоянок –25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:

Таблица 11

| **Объекты, до которых определяется  расстояние** | **Расстояние в м., не менее** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей** | | | | |
| **10 и  менее** | **11-50** | **51 —100** | **101 –300** | **свыше  300** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Общественные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 50 |
| Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного  типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха (сады, скверы, парки) | 5 | 50 | Устанавливается по  согласованию с органами  Роспотребнадзора | | |

**7) Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.**

Озелененные территории (объекты градостроительного формирования) представлены в виде парков, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки сельского поселения (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района - не менее 25 %, включая суммарную площадь озеленения территории микрорайона (квартала).

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

1. **Открытые пространства:**

* зеленые насаждения - 65–75 %;
* аллеи и дороги - 10–15 %;
* площадки - 8–12 %;
* сооружения - 5-7 % ;

1. **Зона рекреации:**

* зеленые насаждения - 93–97 %;
* дорожная сеть - 2–5 %;
* обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 2 %.

Удельный вес озелененных территорий микрорайона (квартала) многоквартирной и малоэтажной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должен составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) или не менее 6 кв.м/чел.

Озеленение участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений принимается из расчета 50 % площади их территорий (для лечебных учреждений - не менее 60 %).

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятий в производственно-коммунальных зонах, следует определять из расчета не менее 3 кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

В зеленых зонах поселения и в санитарно-защитных зонах следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3 – 5 кв.м/чел. В зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 кв.м/чел.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта:

Таблица 12

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Здание, сооружение, объект** | **Расстояния (м) от здания,  сооружения, объекта до оси** | |
| **ствола дерева** | **кустарника** |
| **1** | **2** | **3** |
| Наружная стена здания, сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги  или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада | 4,0 |  |
| Подошва откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Подземные сети: |  |  |
| - газопровод, канализация | 1,5 |  |
| - тепловая сеть | 2,0 | 1,0 |
| - водопровод, дренаж | 2,0 |  |
| - силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

**Примечания:**

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции освещенности жилых и общественных помещений.

**8) Параметры застройки в зонах рекреации**

1. Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машиномест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

* для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;
* автобусов - 40 квадратных метров;
* для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

**9) Параметры застройки коммунально-складской и производственной зон**

Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) взависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

* до 0,8 тыс.м3/сутки - 1 гектар;
* свыше 0,8 до 12 тыс. м 3/сутки - 2 гектара;
* свыше 12 до 32 тыс. м 3/сутки - 3 гектара;
* свыше 32 до 80 тыс. м 3/сутки - 4 гектара;
* свыше 80 до 125 тыс. м 3/сутки - 6 гектаров.

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров, преобладающего в теплый период года, направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации должны быть:

Таблица 13

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/ сутки** | **Размеры земельных участков, не более, га** | | |
| **Очистных сооружений** | **Иловых площадок** | **Биологических прудов глубокой очистки сточных вод** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляют:

Таблица 14

| **Сооружения для очистки сточных вод** | **Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м3/ сутки** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **До 0,2** | **0,2 – 5,0** | **5,0 – 50,0** | **50,0 - 280** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары | 15 | 20 | 20 | 30 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброшенных осадков, а также иловые площадки | 150 | 200 | 400 | 500 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях | 100 | 150 | 300 | 400 |
| Поля:  а) фильтрации  б) орошения | 200  150 | 300  200 | 500  400 | 1000  1000 |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 |

Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

Таблица 15

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)** | **Размеры земельных участков (га), котельных работающих** | |
| **на твердом топливе** | **на газо-мазутном топливе** |
| **1** | **2** | **3** |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| От 10 до 50 (от 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| От 50 до 100 (от 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| От 100 до 200 (от 116 до 233) | 3.7 | 3,0 |
| От 200 до 400 (от 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

Газораспределительные станции (далее - ГРС) и газонаполнительные станции (далее - ГНС) должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными. (\*)

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

СЗЗ от линий воздушных электропередач устанавливаются по обе стороны от проекции крайних фазных проводов ЛЭП до 20 кВ в 10 м; ЛЭП 35 кВ и 110 кВ – 15 м (санитарные разрывы в целях защиты населения от воздействия электрического поля).

**ГЛАВА IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 77. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки Раздольненского сельского поселения.**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательства Российской Федерации и законодательства Республики Северная Осетия-Алания.

**Статья 78. Вступление в силу Правил землепользования и застройки Раздольненского сельского поселения.**

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.

**ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ:**

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**ГЛАВА X. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**Статья 79. Карта градостроительного зонирования территории Раздольненского сельского поселения: существующее положение и перспектива развития.**

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения.

Карта градостроительного зонирования выполнена в составе одного чертежа:

1) существующее положение (Лист 1);

Чертеж включает в себя:

• границы сельского поселения;

• границы территориальных зон внутри границ сельского поселения;

• существующие и планируемые границы населенных пунктов;

• границы санитарно-защитных зон;

• границы водоохранных зон;

• особо охраняемые природные территории;

• объекты культурного наследия;

• виды и состав территориальных зон.

Площадь Раздольненского сельского поселения составляет **104,4** км2. В состав поселения входит 1 населенный пункт.

**Статья 80. Карты градостроительного зонирования населенных пунктов, где существующее население превышает 100 жителей.**

Карты градостроительного зонирования территории населенных пунктов являются графическим материалом Правил, в котором в границах населенных пунктов (существующих и перспективных) устанавливаются границы территориальных зон и планировочные ограничения с целью создания условий для планировки территории населенных пунктов.

**ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

1. Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный Кодекс РФ»;

2. Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный Кодекс РФ»;

3. Федеральный Закон РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный Кодекс РФ»;

4. Федеральный Закон РФ от 04.12.2006 №201-ФЗ «Лесной Кодекс РФ»;

5. Федеральные Законы РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ, от 26.01.1996 № 14-ФЗ, от 26.11.2001 № 146-ФЗ и от 18.12.2006 № 230-ФЗ «Гражданский Кодекс РФ» (части 1, 2, 3, 4);

6. Федеральный Закон РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

7. Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарпожарной безопасности»;

8. СНиП 2.07.01-62 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

9. СНиП 11-04-2003 «Об утверждении «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

11. Закон Республики Северная Осетия - Алания от 28 мая 2008 года №20-РЗ «О градостроительной деятельности в Республике Северная Осетия – Алания»;

12. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания (утверждены постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 09.04.2010 г. №107);

13. Нормативно-правовой акт «Схема территориального планирования Республики Северная Осетия-Алания» (2008 г.);

14. Генеральный план Раздольненского сельского поселения (2013 г.);

15. Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки (подготовлены в 2007 г. По заказу Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фондом «Институт экономики города» и Фондом «Градостроительные реформы»);

16. Закон Республики Северная Осетия-Алания от 14.05.2004 N 17-РЗ (ред. от 22.05.2006) «Об особенностях регулирования земельных отношений в Республике Северная Осетия – Алания»;

17. Закон Республики Северная Осетия-Алания 24.08. 2005 года N 53-РЗ «О сохранении, использовании и государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики северная Осетия-Алания».