

**Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки  
Архонского сельского поселения Пригородного района, Республики  
Северная Осетия-Алания**

Внести в Правила землепользования и застройки Архонского сельского поселения Пригородного района РСО-Алания следующие изменения:

**1) в разделе 1, части 1, в главе 3:**

1) заменить название главы 3 с « Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки» на « Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами»

2) главу 3, после статьи 11, дополнить статьями:

**«Статья 12. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности, а так же соблюдения технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования.

2.Случаи изменения видов разрешённого использования недвижимости:

1) один вид разрешённого использования земельного участка на другой изменяется без осуществления строительства (например, в зоне сельскохозяйственного использования пахотное использование заменяется на огородное использование), либо со строительством, но не требующим получения разрешения на строительство (например, изменение огородного хозяйства на строительство дачного дома).

2) один вид разрешённого использования земельного участка на другой изменяется для строительства объекта, для которого требуется получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением реконструкции, для проведения которой требуется получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением работ, для которых не

требуется получения разрешения на строительство (в т.ч. капитальный ремонт и текущий ремонт);

5) один вид разрешённого использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей перепрофилирования такого объекта без проведения каких-либо строительных работ.

3. В соответствии со ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

4. При изменении вида разрешенного использования по 2 и 3 случаю, когда требуется получение разрешения на строительство, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства получает такое разрешение в соответствии со ст. 51 ГрК РФ.

5. При изменении вида разрешенного использования по 4 и 5 случаю, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства) направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, с указанием случая, в администрацию Архонского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия - Алания. К уведомлению прикладывается градостроительный план земельного участка, а так же заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации:

а) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства с проведением текущего ремонта, не требующего получения разрешения на строительство (если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом);

б) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства без проведения каких-либо строительных работ.

6. Заключение проектной организации готовится по результатам обследования технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства.

7. К уведомлению также прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключении проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации проведения капитального ремонта объекта капитального строительства.

8. Администрация Архонского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, в течение десяти дней с даты поступления документов, подготавливает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства сообщение о возможности реализации его намерений или невозможности их реализации в случае, если изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства повлечет нарушения требований обеспечения безопасности, технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования. Данное сообщение является документом, подтверждающим возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства с соблюдением требований перечисленных выше регламентов, норм и правил.

9. При наличии возможности реализации намерений правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства, администрация Архонского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, уведомляет орган, уполномоченный в области земельно-имущественных отношений по Пригородному муниципальному району Республики Северная Осетия – Алания, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия – Алания, ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Северная Осетия – Алания о предстоящем изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства (с указанием адреса).

10. В случае, если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, изменение вида разрешенного использования осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний (специальное согласование) в соответствии со ст. 37 настоящих Правил.

### **Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в главе 3 настоящих Правил как требующие такого разрешения для размещения в территориальной зоне.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен статьей 39 ГрК РФ.

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

при подготовке документации по планировке территории;  
при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний предусмотрен частью 1 главой 9 настоящих Правил.

6. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение, с гражданами, проживающими на соседних земельных участках по отношению к этому участку. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляются правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

8. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства или о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в будние дни. В будние дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 15 часов.

8. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный

вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

10. В случае, если условно разрешенный вид использования включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Архонского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия - Алания.

Комиссия может подготовить отрицательные рекомендации в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в случае выявления факторов отрицательно влияющих на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также факторов оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

12. Главе администрации Архонского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия - Алания в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, определяющими пределы реализации разрешенного вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства с учетом не допущения ущерба соседним землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

#### **Статья 14. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлен статьей 40 ГрК РФ.

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, строительных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования Кировской области.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с главой 9 части 1 настоящих Правил.

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

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации Архонского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия - Алания или главе администрации муниципального образования Пригородный муниципальный район Республики Северная Осетия - Алания, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности.

7. Глава администрации Архонского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия - Алания или глава администрации муниципального образования Пригородный муниципальный район Республики Северная Осетия - Алания, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

**2) в разделе 1, части 1, в главе 4:**

- 1) порядковый номер статьи 12, заменить на порядковый номер «15»;
- 2) порядковый номер статьи 13 заменить на порядковый номер «16»;
- 3) порядковый номер статьи 14 заменить на порядковый номер «17»;
- 4) порядковый номер статьи 15 заменить на порядковый номер «18»;

**3) в разделе 1, части 1, в главе 5:**

- 1) порядковый номер статьи 16, заменить на порядковый номер «19»;
- 2) порядковый номер статьи 17 заменить на порядковый номер «20»;
- 3) порядковый номер статьи 18 заменить на порядковый номер «21»;
- 4) порядковый номер статьи 19 заменить на порядковый номер «22»;
- 5) порядковый номер статьи 20, заменить на порядковый номер «23»;
- 6) порядковый номер статьи 21 заменить на порядковый номер «24»;
- 7) порядковый номер статьи 22 заменить на порядковый номер «25»;
- 8) порядковый номер статьи 23 заменить на порядковый номер «26»;
- 9) порядковый номер статьи 24 заменить на порядковый номер «27»;
- 10) порядковый номер статьи 25 заменить на порядковый номер «28»;
- 11) порядковый номер статьи 26 заменить на порядковый номер «29»;

**4) в разделе 1, части 1, в главе 6:**

- 1) порядковый номер статьи 27 заменить на порядковый номер «30»;
- 2) порядковый номер статьи 28 заменить на порядковый номер «31»;

**5) в разделе 1, части 1, в главе 7:**

- 1) порядковый номер статьи 29 заменить на порядковый номер «32»;
- 2) порядковый номер статьи 30 заменить на порядковый номер «33»;

**6) в разделе 1, части 1, в главе 8:**

- 1) порядковый номер статьи 31 заменить на порядковый номер «34»;
- 2) порядковый номер статьи 32 заменить на порядковый номер «35»;

**7) в разделе 1, части 1, в главе 9:**

- 1) порядковый номер статьи 33, заменить на порядковый номер «36»;
- 2) порядковый номер статьи 34 заменить на порядковый номер «37»;
- 3) порядковый номер статьи 35 заменить на порядковый номер «38»;
- 4) порядковый номер статьи 36 заменить на порядковый номер «39»;
- 5) порядковый номер статьи 37, заменить на порядковый номер «40»;
- 6) порядковый номер статьи 38 заменить на порядковый номер «41»;

**8) в разделе 1, части 1, в главе 10:**

- 1) порядковый номер статьи 39, заменить на порядковый номер «42»;
- 2) порядковый номер статьи 40 заменить на порядковый номер «43»;
- 3) порядковый номер статьи 41 заменить на порядковый номер «44»;
- 4) порядковый номер статьи 42 заменить на порядковый номер «45»;
- 5) порядковый номер статьи 43, заменить на порядковый номер «46»;

**9) в разделе 1, части 1, в главе 11:**

- 1) порядковый номер статьи 44, заменить на порядковый номер «47»;
- 2) порядковый номер статьи 45 заменить на порядковый номер «48»;

**10) в разделе 1, части 1, в главе 12:**

- 1) порядковый номер статьи 46, заменить на порядковый номер «49»;
- 2) порядковый номер статьи 47 заменить на порядковый номер «50»;
- 3) порядковый номер статьи 48 заменить на порядковый номер «51»;

**11) в разделе 2, части 2, в главе 13:**

- 4) порядковый номер статьи 49, заменить на порядковый номер «52»;
- 5) порядковый номер статьи 50, заменить на порядковый номер «53»;
- 6) порядковый номер статьи 51 заменить на порядковый номер «54»;

**12) в разделе 2, части 2, в главе 14:**

- 7) порядковый номер статьи 52, заменить на порядковый номер «55»;
- 13) в разделе 3, части 3, в главе 15:**

- 1) основные виды разрешенного использования зоны Ж-1 дополнить:

«- Для эксплуатации жилого дома;  
- Для ведения личного подсобного хозяйства;»

- 2) вспомогательные виды разрешенного использования зоны Ж-1 дополнить:  
«- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.)

-Летние гостевые домики, беседки, семейные бани, теплицы, оранжереи  
- Постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)»

- 3) условно разрешенные виды использования участка зоны Ж-1 дополнить;

«- Объекты отдыха и туризма (пансионаты, базы и дома отдыха, туристические и спортивные базы);  
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы)  
- Библиотеки, лектории, дома творчества;  
- Молочные кухни;  
- Садоводство, огородничество, растениеводство;  
- Содержание домашнего скота и птицы;  
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков;  
- АТС, районные узлы связи;  
- Опорные пункты охраны общественного порядка.

- 4) основные виды разрешенного использования зоны Ж-2 дополнить:

«- Для эксплуатации жилого дома;»

- 5) наименование зоны Ж-3 изложить в новой редакции: «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»;

- 6) основные виды разрешенного использования зоны Ж-3 изложить в новой редакции:

«- Малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный;

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками;  
- Для эксплуатации жилого дома.»

**14) в разделе 3, части 3, главы 15, в статье 52 с порядковым номером «55»:**

- 1) опубликовать вспомогательные виды разрешенного использования зоны СХ-1 в следующей редакции:

« -Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты;

-Постройки для содержания мелкого скота и птицы;

-Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента, компоста);

-Гаражи или стоянки 1-3 места;

-Площадки: детские, хозяйственные, отдыха;

-Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты;

-Опорные пункты охраны общественного порядка;

-Водоемы, водозаборы;

-Локальные канализационные очистные сооружения;

-Локальные очистные сооружения поверхностного стока.»

2) опубликовать условные виды разрешенного использования зоны СХ-1 в следующей редакции:

« -Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 250 кв.м. общ. площади)»

**15) в разделе 3, части 3, главы 16, в статье 53 с порядковым номером «56»:**

1) в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в площадь земельных участков для зоны Ж-1 внести изменения:

а) минимальную для ИЖС/ЛПХ\* - 0,06 га, заменить на « минимальная для ИЖС/ЛПХ\* – 0,05 га » ;

б) максимальная для ИЖС/ЛПХ\* - 0,10 га, заменить на « максимальная для ИЖС/ЛПХ\* – 0,20 га »;

в) в наименовании показателя, после слов: «Отступ застройки от красной линии проезда» дополнить словами: «Отступ застройки от межи земельного участка», со значением для зоны Ж-1: « 1 м », соответственно;

2) в ограничениях и особенностях использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в жилых зонах в пункте 1, подпункт 1.8 после слов «конструкциями).» дополнить новым абзацем: « На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.»

3) в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, дополнить наименования показателей и их значениями для зоны Ж-2:

« Площадь земельного участка:

- **минимальная – 0,06 га;**

**Предельное количество этажей:**

- максимальное количество этажей для блокированных жилых домов – 3 этажа;

- максимальное количество этажей для многоквартирных жилых домов – 3 этажа;

Максимальный процент застройки – 30 % ;

Высота зданий и сооружений:

**Максимальная – 25 м;**

**Отступ жилых зданий от красной линии - 3м;**

**Минимальное расстояние** между длинными сторонами зданий для зданий 2-3 этажа – 10 м;

**Минимальное расстояние** между длинными сторонами и торцами зданий 2-3 этажей с окнами из жилых комнат – 10 м;

**Минимальные разрывы** между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м; »

**4)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, дополнить наименования показателей и их значениями для зоны Ж-3:

« Площадь земельного участка:

- **минимальная – 0,08 га;**

**Предельное количество этажей:**

- максимальное количество этажей для многоквартирных жилых домов – 3 этажа;

Максимальный процент застройки – 30 % ;

Высота зданий и сооружений:

- **максимальная – 25 м;**

Отступ жилых зданий от красной линии - 3м;

**Минимальное расстояние** между длинными сторонами зданий для 5 – этажных зданий – 25 м;

**Минимальные разрывы** между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м;»

**5)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны ОД ввести значения параметров застройки:

«Площадь земельного участка:

-**минимальная – 0,03 га;**

**Минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;

Максимальное количество этажей зданий – 5 этажа;

Высота зданий и сооружений:

- **максимальная – 25 м;**

**Максимальный процент застройки участка – 60 %;**

**Максимальный процент** озеленения земельного участка не менее 15% территории;

**Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;

**Минимальный отступ** строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;

**Минимальный отступ** от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м.»

**б)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны О-1 ввести значения параметров застройки:

«Площадь земельного участка:

- **минимальная** – 0,06-0,1 га;

**Минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;

**Максимальное количество** этажей зданий – 5 этажей;

Высота зданий и сооружений:

- **максимальная** – 30 м;

**Максимальный процент** застройки участка – 40 %;

**Минимальный процент** озеленения земельного участка не менее 35% территории;

**Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не менее 25% от площади земельного участка;

**Минимальное расстояние** от корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от корпусов до красной линии застройки - 25 м;

**Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;»

**7)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны О-2 ввести значения параметров застройки:

«Площадь земельного участка:

- **минимальная** – 0,1 га;

Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

Высота зданий и сооружений:

- **максимальная** – 25 м;

**Максимальный процент** застройки участка – не более 40 %;

**Минимальный процент** озеленения земельного участка не менее 35% территории;

**Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не менее 25% от площади земельного участка;

**Минимальное расстояние** от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м;

**Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

*\*Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.\**

**8)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны О-4 ввести значения параметров застройки:

« Площадь земельного участка:

- **минимальная – 0,2 га;**

Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

Высота зданий и сооружений:

- **максимальная – 25 м;**

**Максимальный процент** застройки участка – не более 55 %;

**Минимальный процент** озеленения земельного участка не менее 15% территории;

**Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не менее 30% от площади земельного участка;

**Минимальное расстояние** от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м;

**Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

*\*Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.\**

**9)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны О-3 ввести комментарии: *«\*Предельные параметры разрешенного строительства для данной зоны не установлены. Рекомендуемые нормы расчета и размеры земельных участков принимать согласно использованию земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах. Определяются проектным решением, выполненным в соответствии с действующей нормативной документацией. Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.\**

Примечания:

- При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и

законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

- В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.»

**10)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны СН-2 ввести значения параметров застройки:

«Площадь земельного участка:

- **минимальная – 0,015 га;**

Максимальное количество этажей зданий – 2 этажа;

**Размеры земельных участков кладбищ традиционного захоронения** следует принимать 0,24 га на 1 тыс. чел.

*\*Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.»*

**11)** для территориальных зон: СН-1; СН-3; СН-4; СН-5 ввести примечание: «градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальных зон: СН-1; СН-3; СН-4; СН-5 – не устанавливаются. Для них действуют ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования в разделе 3, части 3, главы 16, в статье 53 с порядковым номером «56».»

**12)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны ПК-1 ввести значения параметров застройки:

« Площадь земельного участка:

- **минимальная – 0,06 га;**

Максимальное количество этажей зданий – 2 этажа;

Высота зданий и сооружений:

- **максимальная – 15 м;**

**Максимальный процент** застройки участка – 60 %;

**Минимальный процент** озеленения земельного участка не менее 25% территории;

**Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не менее 15% от площади земельного участка;

**Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

*\*Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.\**

**13)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны ПК-2 ввести значения параметров застройки:

« Площадь земельного участка:

- **минимальная – 0,06 га;**

Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

Высота зданий и сооружений:

- **максимальная – 25 м;**

**Максимальный процент** застройки участка – 60 %;

**Минимальный процент** озеленения земельного участка не менее 20% территории;

**Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не менее 20% от площади земельного участка;

**Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;»

**14)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны ПК-3 ввести значения параметров застройки:

« Площадь земельного участка:

- **минимальная – 0,06 га;**

Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

Высота зданий и сооружений:

- **максимальная – 25 м;**

**Максимальный процент** застройки участка – 60 %;

**Минимальный процент** озеленения земельного участка не менее 20% территории;

**Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не менее 20% от площади земельного участка;

**Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;»

**15)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны ПК-3 и ПК - 4 ввести значения параметров застройки:

« Площадь земельного участка:

- **минимальная – 0,06 га;**

Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

Высота зданий и сооружений:

- **максимальная – 35 м;**

**Максимальный процент** застройки участка – 60 %;

**Минимальный процент** озеленения земельного участка не менее 20% территории;

**Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не менее 20% от площади земельного участка;

**Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;»

**16)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны ИИ-1 ввести значения параметров застройки:

« Площадь земельного участка:

- **минимальная – 0,0004 га (4 кв.м);**

Максимальная этажность– 1 этаж;

Высота объектов:

- **максимальная – 40 м;**

**Коэффициент застройки** участка – 80 %;

**Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов – 0,5 м;»

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). 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:

Производительность очистных сооружений канализации, тыс. куб.м/сутки	Размеры земельных участков, не более, га		
	Очистных сооружений	Иловых площадок	Биологических прудов глубокой очистки сточных вод

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:

Сооружения для очистки сточных вод	Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. куб.м/ сутки			
	До 0,2	0,2-0,5	5,0-50,0	50,0-280
Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары	15	20	20	30
Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных 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	200	300	400	1000
б) орошения	150	200	500	1000
Биологические пруды	200	200	300	300

»

**17)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны ИТ - 1 ввести значения параметров застройки:

« Площадь земельного участка:

**- минимальная – 0,06 га;**

Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

**Максимальный процент** застройки территории – не более 55 %;

**Минимальный процент** озеленения территории не менее 10%;

**Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не менее 35% от площади земельного участка;

**Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;»

**18)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны СХ – 1 ввести Примечание:

*« В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. »*

**19)** в градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны СХ - 2 и СХ -3 ввести параметры застройки:

« При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений

расстояния между ними следует назначать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных и противопожарных требований и норм технологического проектирования.

Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий должна быть не менее указанной в СНиП II-97-76.

Санитарный разрыв объектов сельскохозяйственного производства определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, рекреационной зоны, зоны отдыха. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов СНИП 2.07.01-89.

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

При планировке земельных участков теплиц и парников необходимо соблюдать следующие требования:

- основные сооружения должны группироваться по их функциональному назначению (теплицы, парники, площадки с обогреваемым грунтом); при этом должна предусматриваться система проездов и проходов, обеспечивающая необходимые условия для механизации трудоемких процессов;

- при отсутствии естественной защиты теплиц и парников от зимних ветров следует предусматривать устройство снего- и ветрозащитных полос.»

