

**ПРАВИЛА**  
**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

---



**Кобанского  
сельского  
поселения**

**Пригородного муниципального района  
Республики Северная Осетия – Алания**

**2014**



**Заказчик:** Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Кобанского**

**сельского поселения**

Директор

М.В. Черномуров

Ставрополь, 2014

# АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Начальник отдела экологического проектирования

А.А. Сотников

ГИП

В.В. Гришин

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ</b> .....	2
<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	3
<b>ПРЕАМБУЛА</b> .....	8
<b>РАЗДЕЛ I</b> .....	9
<b>ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ</b> .....	9
<b>ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	9
<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b> .....	10
<b>Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРАВИЛ</b> .....	10
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	10
Статья 2. Назначение Правил землепользования и застройки Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания .....	24
Статья 3. Структура Правил .....	24
Статья 4. Регламенты использования территорий и их применение .....	25
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	30
Статья 6. Действие Правил по отношению к генеральному плану Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила. ....	31
<b>Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ</b> .....	33
Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	33
Статья 8. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам .....	34
<b>Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	35
Статья 9. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку .....	35
Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания .....	36
Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил .....	37
<b>Глава 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ КОБАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>	

<b>ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ – АЛАНИЯ</b> .....	47
Статья 12. Общие положения о планировке территории .....	47
Статья 13. Подготовка проекта планировки территорий Кобанского сельского поселения Республики Северная Осетия – Алания Пригородного муниципального района.....	48
Статья 14. Подготовка проектов межевания территории в виде отдельных документов с градостроительными планами земельных участков .....	50
Статья 15. Подготовка градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа (вне состава проектов межевания).....	51
<b>Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b> .....	53
Статья 16. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков.....	53
Статья 17. Виды процедур градостроительной подготовки территорий .....	56
Статья 18. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства .....	57
Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания .....	60
Статья 20. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства.....	62
Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания .....	63
Статья 22. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей .....	65
Статья 23. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания .....	67
Статья 24. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства .....	68
Статья 25. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения .....	70

Статья 26. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.....	70
<b>Глава 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>75</b>
Статья 27. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.....	75
Статья 28. Особенности предоставления земельных участков.....	75
<b>Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ .....</b>	<b>77</b>
Статья 29. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд .....	77
Статья 30. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд .....	79
<b>Глава 8. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ .....</b>	<b>81</b>
Статья 31. Общие положения о землях публичного использования.....	81
Статья 32. Установление, фиксация и изменение границ земель публичного использования .....	83
<b>Глава 9. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>85</b>
Статья 33. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.....	85
Статья 34. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.....	87
Статья 35. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила .....	88
Статья 36. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.....	89
Статья 37. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	91
Статья 38. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства .....	94
<b>Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>95</b>
Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства .....	96

Статья 40. Подготовка проектной документации .....	97
Статья 41. Выдача разрешений на строительство.....	101
Статья 42. Строительство, реконструкция.....	101
Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	101
<b>Глава 11. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА .....</b>	<b>102</b>
Статья 44. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, внесения изменений в такие Правила.	102
Статья 45. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.....	103
<b>Глава 12. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ.....</b>	<b>105</b>
Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства.....	105
Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля .....	105
Статья 48. Ответственность за нарушение Правил.....	109
<b>РАЗДЕЛ II.....</b>	<b>110</b>
<b>ЧАСТЬ II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КОБАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>111</b>
<b>Глава 13. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ КОБАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ – АЛАНИЯ .....</b>	<b>111</b>
Статья 49. Карта градостроительного зонирования Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания. ....	111
<b>Глава 14. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН .....</b>	<b>112</b>
Статья 50. Перечень территориальных зон, установленных на карте зонирования территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания. ....	112
Статья 51. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.....	113
<b>РАЗДЕЛ III.....</b>	<b>122</b>
<b>ЧАСТЬ III. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ .....</b>	<b>123</b>
<b>Глава 15. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ .....</b>	<b>123</b>
Статья 52. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	123
<b>Глава 16. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СВЯЗИ С УСТАНОВЛЕНИЕМ ОХРАННЫХ И ЗАЩИТНЫХ ЗОН.....</b>	<b>160</b>

Статья 53. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования. ....	160
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	1



# ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания (далее по тексту Правила)– документ территориального зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия – Алания, нормативными правовыми актами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, генеральным планом Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий территориальные зоны, регламенты использования территорий, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

# РАЗДЕЛ I.

## ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРАВИЛ

### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**акт выбора земельного участка** - документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства нежилого объекта капитального строительства (в том числе линейного) и установления его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, утверждаемый постановлением Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

**акт приемки** - документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документацией, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

**боковые границы участка** - границы, соединяющие лицевую и заднюю границы участка;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и

размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**вновь выявленный объект культурного наследия** - объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, об отказе в таком включении;

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством в целях предотвращения, загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

**временные здания и сооружения** - объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги, и др.);

**временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской кры-

ши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе регламента использования территорий применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте территориального зонирования;

**государственный строительный надзор** - надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией;

**градорегулирование** - регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия граждан) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, территориального зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительное задание** - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, настоящими Правилами.

**градостроительные изменения** - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями регламента использования территорий;

**градостроительная подготовка территорий** - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 5 Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяй-

ственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

**градостроительная подготовка реконструкции объекта** - градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке, осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка (при наличии кадастрового плана земельного участка), подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства - в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

**градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)**- документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** – регламент использования территории, устанавливаемый Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

**дачное строительство** - использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

**задняя граница участка** - граница участка, как правило, параллельная лицевой границе земельного участка;

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от име-

ни застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

**застройщик** – физическое лицо (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, которое обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

**зеленые насаждения ограниченного пользования** - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

**зеленые насаждения внутриквартального озеленения** - все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

**земельные участки как объекты градостроительной деятельности** - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**земли публичного использования** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования и части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения и т.п.), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов;

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, Республики Северная Осетия – Алания (далее - объекты культурного наследия), водо-

охранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, для которых устанавливается особый режим использования, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

**инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** (далее - капитальный ремонт) - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на его осуществление;

**карта территориального зонирования** – полноцветная карта в составе Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

**квартал (микрорайон)** - основной планировочный элемент застройки в структуре Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания.

**комиссия по землепользованию и застройке** (далее также - Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при



Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии;

**коэффициент застройки** - отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%);

**коэффициент строительного использования земельного участка** - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (%);

**коэффициент озеленения** - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

**красные линии основные** (далее также - основные красные линии) - линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**красные линии планировочной структуры кварталов** (внутриквартальные красные линии) - линии, которые обозначают границы структурных элементов кварталов (микрорайонов), в том числе расположенных в их пределах территорий общего пользования - зеленых насаждений общего пользования, внутриквартальных проездов и проходов общего пользования и других подобных объектов, а также внутриквартальных линейных объектов - подъездных железнодорожных линий, технических зон внутриквартальных линий электропередач, линий связи, трубопроводов и других подобных объектов (далее также - вспомогательные красные линии);

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон с особыми условиями использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий, и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

**лицевая граница участка** - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

**блокированный жилой дом** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

**среднеэтажный жилой дом** – многоквартирный жилой дом от четырех до девяти этажей включительно;

**многоэтажный жилой дом** – многоквартирный жилой дом более девяти этажей;

**приусадебный участок** – земельный участок в границах населенного пункта, который может быть использован для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, иных правил и нормативов;

**объект капитального строительства** - существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства), перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных объектов);

**объекты некапитального строительства** - временные постройки, контейнеры, гаражи, металлические тенты и навесы, объекты мелкорозничной торговли, складские помещения, бытовки и другие подобные объекты;

**огородничество** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания ягодных, овощных,

бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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

**площадь земельного участка** - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

**подзона территориальной зоны** - часть территориальной зоны, для которой определены индивидуальные предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

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

**строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с регламентом использования территорий;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**проект границ земельного участка** - совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

**проектная документация** - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие - строительными нормами и правилами), содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**проект планировки территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

**проект планировки территории квартала** (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

**проект планировки территории линейного объекта** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

**проект межевания территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строи-

тельства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Северная Осетия – Алания, нормативным правовым актом органа местного самоуправления Пригородного муниципального района, нормативным правовым актом органа местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, Республики Северная Осетия – Алания, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия – Алания;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право вы-

бора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с регламентом использования территорий, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством, а также публичными сервитутами;

**регламент использования территорий** - устанавливаемый Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд** - деятельность представительного органа Пригородного муниципального района или представительного органа Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоемов и т.д.;

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

**садоводство** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

**санитарные разрывы** - расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физи-

ческих факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натуральных исследований и измерений;

**сельскохозяйственный регламент** - регламент использования территории, устанавливаемый Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

**собственники земельных участков** - лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

**строительный контроль** - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**строительные изменения объектов капитального строительства** - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

**территориальные зоны** - зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены регламенты использования территорий;

**территориальное зонирование** - зонирование территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в целях определения территориальных зон и установления регламентов использования территорий (градостроительных и сельскохозяйственных);

**территории общего пользования** - не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

**технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, указами Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

**технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**улично-дорожная сеть (УДС)** - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

**уровень отмотки** - средняя отметка отмотки (поверхности земли с твердым покрытием), примыкающей к зданию;

**условно разрешенные виды использования** - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**фиксация границ земель публичного использования** - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**ширина участка по лицевой границе** - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

**элемент планировочной структуры** - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 11 настоящих Правил), а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмотки не менее чем на два метра).



## **Статья 2. Назначение Правил землепользования и застройки Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания**

1. Правила землепользования и застройки Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания являются документом градостроительного зонирования, который утверждается решением представительного органа местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок их применения и порядок внесения в них изменений.

2. Назначение Правил – создание условий для устойчивого развития территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создание условий для планировки территории, обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативными правовыми актами Пригородного муниципального района, Республики Северная Осетия – Алания Российской Федерации и Кобанского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

## **Статья 3. Структура Правил**

Настоящие Правила состоят из Преамбулы, I, II, III частей:

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.

Часть II. Карты территориального зонирования Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Часть III. Регламенты использования территорий.

Приложения к Правилам дополняются копиями протоколов публичных слушаний, предшествующих принятию Правил в порядке, установленном градостроительным законодательством и заключения о результатах публичных слушаний.

#### **Статья 4. Регламенты использования территорий и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

2. Регламент использования территорий не устанавливается на земельные участки, указанные в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

3. Порядок использования земель Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания определяется в соответствии с зонированием его территории, отраженным на картах территориального зонирования Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории объектов культурного наследия, определяются с учетом ограничений по использованию такой территории, установленных в соответствии с федеральными законами.

Для каждой из территориальных зон Правилами установлен регламент использования территории (часть III настоящих Правил).

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон

сельскохозяйственного назначения, устанавливают градостроительные регламенты. Градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, в территориальных зонах сельскохозяйственного назначения устанавливают сельскохозяйственные регламенты. Сельскохозяйственный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной территориальной зоне, выделенной на карте территориального зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Границы территориальных зон и регламенты использования территорий устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований об учете прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон на карте территориального зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируются к размещению) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям генерального плана Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию:

- красными линиями;
- границами земельных участков;
- границами или осями полос отвода для коммуникаций;
- границами населенных пунктов, входящих в состав Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- административными границами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;
- естественными границами природных объектов;
- линиями магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположенных направлений;
- иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра.

Границы территориальных зон должны обладать свойством однозначной идентификации, иметь картографическую координатную привязку.

Местоположение границ территориальных зон может быть уточнено в документации по планировке территории и иных документах, принимаемых в соответствии с законодательством и нормативно-правовыми актами, с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий (глава 14 Правил), их границы на картах зон с особыми условиями использования территорий (глава 13 Правил) и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в их пределах (глава 16 Правил) указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации и Республики Северная Осетия – Алания.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на картах главы 13 Правил, регламенты использования территорий применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 17 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

- регламентам использования территории;
- ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 15 настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не про-

тиворечащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках главы 15 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и требований регламентов использования территории в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном статьей 41 настоящих Правил (за исключением случаев, установленных действующим законодательством);

- при изменении одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этом случае собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление об изменении вида разрешенного использования земельного участка в территориальный орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия – Алания Российской Федерации, осуществляющий кадастровый учет земельных участков. Вид разрешенного использования земельного участка считается измененным со дня внесения соответствующих сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости.

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вопрос подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 9 настоящих Правил.

9. Регламенты использования территорий в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

- минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участка;

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельного участка);

- иные параметры.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне и подзоне, выделенной на карте территориального зонирования Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,

могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров земельных участков и параметров разрешенного использования, строительных изменений объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии их соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Градостроительная подготовка территории и земельных участков в части информации о требованиях к инженерно-техническому обеспечению территории представлена в статье 26 настоящих Правил.

## **Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

Органы местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материа-

лов в Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Пригородного муниципального района, ведение и состав которой определяются в соответствии с действующим законодательством и осуществляются Администрацией Пригородного муниципального района.

**Статья 6. Действие Правил по отношению к генеральному плану Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила.**

1. Принятие генерального плана Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, внесение изменений в генеральный план Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, Республики Северная Осетия – Алания применительно к территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, схемы территориального планирования Пригородного муниципального района, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания документацию по планировке территории, утверждение главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по пла-



нировке территории, внесения изменений в такие документы, такую документацию.

2. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы местного самоуправления по представлению заключения Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения:

- о подготовке предложений о подготовке, внесении изменений в генеральный план Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий;

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

3. Внесение изменений в настоящие Правила производится в порядке и по основаниям, предусмотренным статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с главой 9 настоящих Правил.

4. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Конституции Республики Северная Осетия – Алания, законам Республики Северная Осетия – Алания, Уставу Кобанского сельского поселения, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

5. Настоящие Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

## **Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

### **Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов использования, установленных регламентом использования территорий, в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в главах 15, 16 настоящих Правил;

2) имеют вид (виды) использования, который(е) поименован(ы) как разрешенный для соответствующих зон в главах 15, 16 настоящих Правил, но расположен(ы) в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка и т.п.) значений, установленных главами 15, 16 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

## **Статья 8. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 7 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключения составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 8 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 8 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешений на строитель-

ство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного регламентом использования территорий в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид использования не допускается.

### **Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Статья 9. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку**

1. В соответствии с действующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления регулируют действия физических и юридических лиц, предпринимателей, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции существующих объектов капитального строительства;

- обращаются в Администрацию местного самоуправления Пригородного муниципального района с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных и муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также готовят проектную документацию и осуществляют строительство, реконструкцию и иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные не запрещенные действующим законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в пункте 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

- возведение объектов некапитального строительства на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных интересов или частных намерений по землепользованию и застройке.

## **Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом при Главе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, формируется для реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании решения Главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми Главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, а также в соответствии с утвержденным Комиссией регламентом деятельности.

2. Комиссия реализует следующие полномочия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

- подготавливает Главе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу постановлений Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, касающихся землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным статьями 39, 40 Градостроительного кодекса РФ;

- осуществляет иные полномочия, возложенные на нее Положением о Комиссии.

3. Персональный состав Комиссии утверждается решением Главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Общая численность Комиссии определяется Положением о Комиссии, но не может быть более 21 человека.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума - не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является определяющим.

5. Решения Комиссии вступают в силу с момента подписания протокола и являются основанием для осуществления соответствующих действий администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и Главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Протоколы всех заседаний и копии материалов хранятся в архиве Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

## **Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил**

1. Органы местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Органы местного самоуправления Пригородного муниципального района распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности Пригородного муниципального района. Если законом Республики Северная Осетия – Алания не установлено иное, органы местного самоуправления Пригородного муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются также земельными участками, расположенными в границах Кобанского сельского поселе-

ния Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, государственная собственность на которые не разграничена.

Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются:

- представительный орган местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания - Собрание представителей Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания - Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания,

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Пригородного муниципального района – Администрация местного самоуправления Пригородного муниципального района.

2. Представительный орган местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания:

- утверждает Правила землепользования и застройки Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, изменения (дополнения) к ним;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами.

3. Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в соответствии в части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками, находящимися в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;
- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- приобретает в соответствии с федеральным законодательством земельные участки в собственность Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- осуществляет подготовку для Главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, представительного органа Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила;

- осуществляет проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, схемам территориального планирования Российской Федерации и Республики Северная Осетия – Алания, Пригородного муниципального района, генеральному плану Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, планировочной документации, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений Главе Администрации местно-



го самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;

- предоставляет по запросам представительного органа Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, представительного органа Пригородного муниципального района заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний;

- осуществляет подготовку проектов решений представительного органа Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;

- осуществляет подготовку документации по планировке территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

- осуществляет в части своей компетенции проверку проектной документации по планировке территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации и Республики Северная Осетия – Алания, схеме территориального планирования Пригородного муниципального района, генеральному плану Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

- по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания главе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания на утверждение или отклоняет ее для доработки;

- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц в соответствии с решениями Комиссии по застройке и документацией по планировке территории градостроительных планов земельных участков;

- предоставляет по запросам Комиссии заключения по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами, на ее рассмотрение;

- осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной документации по планировке территории Кобанского сельско-

го поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, в пределах своей компетенции;

- согласовывает проектную документацию на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия настоящим Правилам, исходно-разрешительной документации;

- осуществляет контроль за производством инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий (от выдачи разрешения до получения отчетов по инженерным изысканиям) и исполнительных съемок, в том числе в электронном виде, для формирования единого фонда инженерных изысканий на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания) и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, так и за его пределами;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Рес-

публики Северная Осетия – Алания, осуществляет предоставление необходимых для ведения информационной системы градостроительной деятельности сведений в Администрацию местного самоуправления Пригородного муниципального района.

- выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

4. Глава Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания по вопросам подготовки и применения настоящих Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и о проектах внесения в них изменений, обеспечивает опубликование (обнародование) указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке;

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в представительный орган Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания или об их отклонении;

- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- 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;

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального райо-

на Республики Северная Осетия – Алания в случаях, перечисленных в части 3 статьи 11 настоящих Правил;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания на основании документации по планировке территории;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Уполномоченным органом, осуществляющим функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности Пригородного муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с действующим законодательством является Администрация местного самоуправления Пригородного муниципального района (далее также - уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками).

В части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками, в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками, находящимися в собственности Пригородного муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;
- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- взаимодействует с Администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания по вопросам разработки и утверждения проектов планировки и проектов межевания жилых кварталов существующей застройки, а также иных территорий Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в целях оформления права собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания на земельные участки, занятые существующими объектами социальной инфраструктуры, иными объектами, зарегистрированными в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности Пригородного муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена) и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пригородного муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, так и за его пределами;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пригородного муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет формирование,

сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пригородного муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пригородного муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пригородного муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством, предоставляет указанную информацию в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

- осуществляет оценку наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства на основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, предоставляет указанную информацию в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пригородного муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- осуществляет согласование проектов границ резервируемых для государственных нужд земель и (или) изымаемых для государственных нужд земельных участков, готовит проекты правовых актов главы Администрации местного самоуправления Пригородного муниципального района о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращении прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

6. Глава Администрации местного самоуправления Пригородного муниципального района:

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд Пригородного муниципального района, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории Пригородного муниципального района;

7. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в порядке, установленном действующим законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, а также актов должностных лиц органов местного самоуправления либо соответствующих соглашений, договоров.

8. Органы местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Пригородного муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в бюджет Пригородного муниципального района.

Органы местного самоуправления Пригородного муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета Пригородного муниципального района в бюджет Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие порядок выполнения переданных полномочий, порядок действия и прекращения действия соглашения, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, не-

обходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

9. Органы Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания участвуют в процессе применения настоящих Правил на основании Устава Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, положений о структурных подразделениях органов Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания. Непосредственные вопросы взаимодействия органов, структурных подразделений и должностных лиц, вопросы прохождения и согласования документов устанавливаются Регламентами взаимодействия, утверждаемым уполномоченными органами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и Пригородного муниципального района.

Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 9 настоящих Правил.

#### **Глава 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ КОБАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ – АЛАНИЯ**

##### **Статья 12. Общие положения о планировке территории**

1. Порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Планировка территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проекта планировки территорий поселения, в том числе с подготовкой в составе проекта планировки проектов межевания планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);
- проектов межевания планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) и групп планировочных элементов (кварталов, микрорайонов), расположенных на территории поселения, как самостоятельных документов с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;



- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. При подготовке документации по планировке территорий по инициативе органов местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, физических или юридических лиц, такая деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством и статьями 13-15 настоящих Правил.

4. При подготовке документации по планировке территории по инициативе уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Республики Северная Осетия – Алания, такая деятельность осуществляется на основании документов территориального планирования соответственно федерального и областного уровня для размещения объектов капитального строительства соответственно федерального и областного значения и только применительно к территориям в границах таких объектов, установленных в документах территориального планирования. Порядок подготовки такой документации определяется нормативными правовыми актами соответственно федерального и регионального уровня.

5. Подготовка проекта планировки территорий Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и подготовка градостроительных планов земельных участков, осуществляемая по заявлениям органов местного самоуправления, может осуществляться только при наличии генерального плана поселения в соответствии с требованиями ч.6 ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

- разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;
- объединяют несколько земельных участков в один;
- изменяют общую границу нескольких земельных участков.

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

### **Статья 13. Подготовка проекта планировки территорий Кобанского сельского поселения Республики Северная Осетия – Алания Пригородного муниципального района**

1. Подготовка проекта планировки территорий поселения может проводиться с проектами межевания планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) в составе проекта планировки.

2. Подготовку проекта планировки, в том числе с проектом межевания в составе проекта планировки, могут осуществлять физические и юридиче-

ские лица, органы местного самоуправления на основании нормативного акта главы Администрации местного самоуправления в соответствии с настоящими Правилами и иными актами органов местного самоуправления.

3. Подготовка проекта планировки без подготовки проекта межевания в составе проекта планировки производится в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

1) границы планировочных элементов территории (кварталов, микро-районов);

2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

3) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

4. Подготовка проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки производится в случаях, когда необходимо определить, изменить:

1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 3 настоящей статьи;

2) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

3) границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

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

5. Границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки, определяются в акте главы Администрации местного самоуправления поселения, на основании которого проводится разработка документации. При подготовке проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки по инициативе физических и юридических лиц допускается проект межевания разрабатывать не ко всей территории, применительно к которой разрабатывается проект планировки, а к её части.

6. Решение о подготовке проекта планировки территорий принимается главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и подлежит опубликованию в течение трёх дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

7. Со дня опубликования решения о подготовке проекта планировки территорий поселения физические или юридические лица вправе представить в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта планировки.

8. Уполномоченный администрацией орган в течение тридцати дней осуществляет проверку проекта планировки на соответствие генеральному плану поселения, настоящим Правилам, соблюдению требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, и по результатам проверки, в течение семи дней принимает решение о направлении проекта планировки главе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания для проведения публичных слушаний или об отклонении такого проекта и направлении его на доработку.

9. Глава Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в течение семи дней направляет представленный проект планировки на публичные слушания, или отправляет его на доработку, мотивируя свой отказ.

10. Публичные слушания по проекту планировки, в том числе по проектам межевания, подготовленным в составе проекта планировки, проводятся в соответствии с положением о публичных слушаниях, Уставом Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

11. С учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территорий, глава Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания принимает решение об утверждении проекта планировки или о его отклонении и направлении на доработку.

12. Утвержденный проект планировки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

13. На основании утвержденного проекта планировки территорий глава Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания вправе вносить предложения по изменению в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объекта капитального строительства.

#### **Статья 14. Подготовка проектов межевания территории в виде отдельных документов с градостроительными планами земельных участков**

1. Проекты межевания в виде отдельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков подготавливаются в пределах

красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, когда необходимо:

- 1) определить, изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования, в т.ч. застроенных в случаях, оговоренных в настоящих Правилах;

- 2) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

2. Проекты межевания в виде отдельных документов могут подготавливаться применительно к территории:

- 1) разделённой на земельные участки;

- 2) деление на земельные участки которой ещё не завершено;

- 3) для которой требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

3. Границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания в виде отдельного документа, определяются в акте главы Администрации местного самоуправления поселения, на основании которого проводится разработка документации.

4. Порядок подготовки, согласования, утверждения проектов межевания в виде отдельных документов принимается аналогичным порядку подготовки, согласования, утверждения корректировки проекта планировки и устанавливается в соответствии с положениями статьи 14 настоящих Правил.

## **Статья 15. Подготовка градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа (вне состава проектов межевания)**

1. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых выписок о земельных участках.

Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя возвести на таких участках объекты капитального строительства, осуществить реконструкцию, капитальный ремонт расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны в установленных градо-

строительным законодательством Российской Федерации случаях предоставлять градостроительные планы земельных участков для осуществления своих инвестиционно-строительных намерений.

2. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2011г. № 207 и заполняется в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 13 апреля 2006г.№40.

3. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

4. Для выдачи градостроительного плана физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания с заявлением о выдаче ему градостроительного плана. Форма заявления устанавливается администрацией поселения.

5. Администрация местного самоуправления поселения или юридическое лицо в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка. Администрация местного самоуправления поселения подготавливает проект постановления главы Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания об его утверждении.

## **Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **Статья 16. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков**

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях приобретения прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не вос-

пользовались принадлежащими им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территории и формированию земельных участков включают две стадии:

I - установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

II - формирование земельных участков посредством проведения землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии являются:

1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная частью 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) установленные границы земельных участков - выделение элементов планировочной структуры для формирования и предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним – статьей 11 настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные (за исключением случаев, установленных законодательством) главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, являются основанием для второй стадии действий - формирования земельных участков посредством производства землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно обусловленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

9. Результатом второй стадии являются:

- 1) проект границ земельных участков;
- 2) кадастровые паспорта земельных участков.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о Государственном земельном кадастре.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, статьей 26 настоящих Правил.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда регламент использования территорий не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе главы органов местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, физических и юридических лиц, а также по инициативе иных субъектов, установленных статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории (по решению, принятому администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания) и формирование земельного участка, устанавливаются постановлением главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.



## **Статья 17. Виды процедур градостроительной подготовки территорий**

1. Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными актами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

7) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения линейных объектов капитального строительства;

8) градостроительная подготовка территорий зеленых насаждений общего пользования в целях создания зон отдыха (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

9) иным случаям.

2. Настоящей статьей и далее по тексту главы 5 настоящих Правил регулируются вопросы градостроительной подготовки территории в отношении земельных участков, территорий находящихся в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Вопросы градостроительной подготовки территории в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пригородного муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, регулируются нормативными правовыми актами Пригородного муниципального района.

## **Статья 18. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства**

1. Лица, заинтересованные в установлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства объектов капитального строительства и проведении за собственный счет работ по градостроительной подготовке территорий, обращаются в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предполагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения испрашиваемого земельного участка;

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки и межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа обеспечивает заявитель.

2. В течение 30 календарных дней со дня регистрации заявки Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания подготавливает заявителю градостроительное заключение, которое содержит указание о возможности или невозможности выделения испрашиваемого земельного участка по испрашиваемому виду использования - о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

В случае возможности выделения земельного участка осуществляет подготовку проекта постановления Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, который в обязательном порядке должен содержать:

а) решение по планировке территории посредством подготовки проекта межевания территории (в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается) или проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки;

б) обязанность заявителя обеспечить за свой счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по установлению границ земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

в) указание на то, что риск выявления отсутствия на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка лежит на заявителе;

г) иные требования в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также принятыми в их развитие нормативными правовыми актами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Пригородного муниципального района, иных источников информации:

- самостоятельно;

- с использованием информации, предоставленной органами Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- путем заключения договоров об оказании услуг при подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с действующим законодательством могут выполнять работы, определенные частью 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает в себя:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном Администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах, прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства и государ-

ственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также иных органов, обладающих такой информацией;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии существующих, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей, в том числе магистральных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию в соответствии с определенным частью 2 настоящей статьи заключением, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем (в случае, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы);

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки с проектом межевания или проект межевания с проектом (проектами) градостроительных планов земельных участков в соответствии с главой 8 настоящих Правил подлежит:

- проверке администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;

- обсуждению на публичных слушаниях;

- представлению главе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Пригородного муниципального района (в случае его утверждения).

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ и постановку на кадастровый учет сформированного земельного участка в установленном порядке;

- в случае жилищного строительства, проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка после его постановки на государственный кадастровый учет в установленном порядке;

- в случае иного строительства, проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка (после постановки на государственный кадастровый учет) в установленном порядке.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, главой 10 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию прав собственности на построенный объект.

### **Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания**

1. Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территории существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- регулярного предоставления сведений в Пригородный район, подлежащих включению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основании утвержденного Администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания плана работ по планировке и межеванию не разделенной на земельные участки территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания жилого и нежилого назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам, заключаемым Администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения

муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, установленном соответствующим постановлением главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

4. Неотъемлемыми приложениями к договору, заключаемому между Администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории являются:

- решение Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания о способе планировки территории;

- градостроительное задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 18 настоящих Правил, передаваемые Администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания исполнителю в соответствии с градостроительным заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положение об обязанностях в частях:

- получения согласования Администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 9 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, статьями 27, 28 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- постановку на кадастровый учет земельного участка, подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

- иные действия в соответствии с законодательством.

## **Статья 20. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства**

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены земельные участки и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе выходить с инициативой по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания регламента использования территорий применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка, ранее сформированного и прошедшего кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьей 27 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 10 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями смежных земельных участков, вправе осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения

требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования, а также требований земельного законодательства.

**Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания**

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц, территорий путем подготовки и представления главе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения содержания и состава регламентов использования территорий применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) регламентов использования территорий, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;



4) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории;

5) включение объектов капитального строительства (многоквартирных домов), подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, в соответствующий перечень адресов, утверждаемый в установленном порядке.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют регламенту использования территорий.

В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 5 и 6 части 3 и абзацем первым настоящей статьи.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определенных:

1) подпунктами 1, 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю, на земельные участки, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия – Алания или муниципальной собственности Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, законом Республики Северная Осетия – Алания установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, подпунктами 1, 2 настоящей части.

6. Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

- по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не имеющих во владении или пользовании объекты капитального строительства на соответствующих территориях;

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания осуществляет:

- подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направление таких проектов на утверждение в представительный орган Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- подготовку в соответствии с генеральным планом Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, планом реализации генерального плана Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждение такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовку указанных решений;

- обеспечение подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части содержания регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организацию конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

## **Статья 22. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых эле-**

## **ментов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей**

1. Физические и юридические лица, предприниматели, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава муниципальных земель с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении жилищного и иного строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают заявления на имя главы в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено постановлением Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания. В приложении к заявлению указываются:

- местоположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, настоящим Правилам для составления заключения о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявки Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания подготавливает и направляет заявителю информацию о возможности (невозможности) реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, настоящим Правилам, в которой должна содержаться одна из следующих позиций:

- 1) отклонить заявление по причине его несоответствия генеральному плану Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц, либо в отношении данной территории уже заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, действующий на момент рассмотрения заявления;

2) согласовать намерение заявителя путем подготовки градостроительного заключения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного или иного строительства.

3. Срок действия договора определяется сроком действий обязательств заявителя по итогам аукциона.

4. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях жилищного и иного строительства.

**Статья 23. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания**

1. Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания участвует в градостроительной подготовке территории с целью формирования земельных участков из состава сельских земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- по инициативе заявителей, реализуемой в порядке статьи 18 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий, определенных законодательством о градостроительной деятельности.

2. Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации генерального плана Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, настоящими Правилами, осуществляет подготовку проектов следующих документов:

1) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно - границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организа-

циями, отвечающими требованиям законодательства, на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

### **Статья 24. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства**

1. Установление границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми.

2. Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и границы которых установлены посредством градостроительной подготовки застроенных, но не разделенных на земельные участки территорий, осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных жилых домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

- Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение земельных участков, свободных от прав третьих лиц, в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям в целях осуществления на этих участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, за-

интересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. В целях определения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственником помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания рассматривает заявку, обеспечивает подготовку проекта межевания территории, на которой расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими право в соответствии с законодательством выполнять указанные работы.

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам, предпринимателям.

Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в порядке, определенном главой 9 настоящих Правил.

5. Глава Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости вправе обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

6. Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания по своей инициативе может обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

- решения главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке.

**Статья 25. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения**

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных на праве аренды физическим и юридическим лицам, предпринимателям для возведения объектов некапитального строительства (временных построек) в целях обслуживания населения, осуществляет Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания. В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

3. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах (в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, в ином порядке) в аренду, продолжительность которой не может превышать пяти лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

**Статья 26. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов**

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами и соответствующим постановлением Администрации местного самоуправления Кобанского сельского посе-

ния Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также в случаях, если эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим или юридическим лицам, предпринимателям. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается Администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территорий;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания (в случае подготовки по инициативе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства объектов капитального строительства физическими или юридическими лицами, предпринимателями);

б) физических или юридических лиц, предпринимателей (в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с установлением границ из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам, предпринимателям);

в) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (в случаях подготовки проектной документации для осуществления их строительства, реконструкции).

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключе-



ния строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года.

5. Организации, ответственные за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, готовят заключения о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, о создании автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, собственники земельных участков, объектов капитального строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части, направляют в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания документацию по планировке территории и обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц на смежных земельных участках.

В случае положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают рекомендации при подготовке проектной документации, содержащиеся в заключении, а Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим или юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Порядок определения технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

- 1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

- 2) о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за их эксплуатацию;
- в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания (в случае наделения такого органа полномочиями по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения).

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания за предоставлением соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировке магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории Пригородного муниципального района, где определены принципиальные вопросы их размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях в зависимости от классификации улиц и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (либо техническими регламентами после их принятия), то есть устанавливаются и утверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения внеплощадочных инженерных коммуникаций с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства при подготовке градостроительных планов земельных участков.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в пакете документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном действующим законодательством, статьями 27, 28 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами.

## **Глава 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

### **Статья 27. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель являются:

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;
- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;
- предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов либо без проведения предварительного согласования места размещения объектов в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

### **Статья 28. Особенности предоставления земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, находящихся в собственности Пригородного муниципального района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - решениями представительного органа Пригородного муниципального района, постановлениями Администрации местного самоуправления Пригородного муниципального района.

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, находящихся в собственности Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - решениями представительного органа Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, постановлениями Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

2. Предоставление земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 24 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме осуществ-

ляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством посредством выполнения проекта межевания в целях установления нормируемых размеров земельного участка на момент строительства такого жилого дома.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 18, 19 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах, за исключением случаев, установленных законодательством, а в случае, если это предусмотрено законодательством Республики Северная Осетия – Алания - муниципальными нормативными правовыми актами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 20-23 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 25 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами.

7. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей осуществляется в соответствии с федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

8. Предоставление земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом

Российской Федерации, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве.

9. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве.

10. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

При этом не допускается предоставление гражданам и их объединениям для дачного строительства земельных участков, находящихся на землях сельскохозяйственного назначения.

11. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для дачного строительства на землях сельскохозяйственного назначения возможно при соблюдении следующих условий:

- внесения в установленном порядке соответствующих изменений в документы территориального планирования,
- внесения в установленном порядке изменений в настоящие Правила в части изменения вида территориальной зоны,
- разработки проекта планировки и проекта межевания территории на квартал, в границах которого расположен предоставляемый земельный участок, внесения соответствующих изменений в указанные документы (при их наличии),
- определения условий подключения к инженерным сетям, обеспечения инженерной подготовки территории,
- обеспечения требований норм пожарной и санитарной безопасности.

## **Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

**Статья 29. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности на территории Республики Северная Осетия – Алания, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

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

б) автомобильных дорог общего пользования в границах Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселения;

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

4. Решение об изъятии, резервировании земельных участков, иных объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых мо-

жет быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов недвижимости на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

### **Статья 30. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;



- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель;

- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

6. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

7. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) по истечении указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и/или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

8. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Республики Северная Осетия – Алания, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения

объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

9. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

10. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае неприятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

11. По результатам принятия решений уполномоченными органами об изъятии земельных участков для государственных нужд и муниципальных нужд Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, при необходимости, готовит проекты решений о внесении изменений в настоящие Правила, а также в документацию по планировке территории.

## **Глава 8. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

### **Статья 31. Общие положения о землях публичного использования**

1. К землям публичного использования относятся земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (территории зеленых насаждений общего пользования, улиц, площадей, зон отдыха, для прохода, проезда, технических коридоров обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), устанавливаются в документации по планировке территории и отображаются в виде границ зон действия публичных сервитутов, иными графическими методами.

2. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 27 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 32 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без подготовки предложений в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания об установлении или изменении границ земель публичного использования.

3. Правообладатели земельных участков освобождаются от уплаты земельного налога в отношении части земельного участка, для которой постановлением Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания установлен публичный сервитут.

4. Регламент использования территорий не устанавливается для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель особо охраняемых природных территорий, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

5. Использование земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным Кодексом Российской Федерации и лесным законодательством.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным Кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

Порядок использования и охраны земель особо охраняемых природных территорий регулируется Земельным Кодексом Российской Федерации и законодательством об особо охраняемых природных территориях

6. Земельные участки, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты подлежат отображению на карте территориального зонирования Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

## **Статья 32. Установление, фиксация и изменение границ земель публичного использования**

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) красные линии на подлежащих освоению территориях устанавливаются впервые и образуют границы ранее не существовавших территорий общего пользования и одновременно с ними - границы элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и (или) изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением и (или) изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в т.ч. для государственных и муниципальных нужд) в пределах элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Фиксация границ земель публичного использования - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

1) красные линии;

2) границы зон действия публичных сервитутов (в случае их установления).

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания направляет извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;

2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;

3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать один месяц со дня направления извещения.

5. По истечении десяти дней с последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц глава Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания может утвердить, направить на доработку или отклонить проект красных линий.

## **Глава 9. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Статья 33. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в следующих случаях:

- 2) внесения изменений в настоящие Правила;
- 3) по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:
  - а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
  - б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;
  - в) проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;
- 4) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, настоящими Правилами.

3. Выносимые на публичные слушания проекты документов, заявлений должны соответствовать требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам.

4. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и на подготовку проектов постановлений по вопросам градостроительной деятельности, является Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

5. Предметом публичных слушаний являются:

1) вопросы соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

6. Способы предоставления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети Интернет и другие не запрещенные законом способы.

7. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

8. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с учетом всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний не состоявшимися.

10. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

12. Публичные слушания проводятся в рабочие дни с 18-30 до 21-00 часов и в субботние дни с 09-00 до 18-00 часов.

13. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями статей 34-38 настоящих Правил.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

#### **Статья 34. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает представительный орган Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания или глава Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

- а) тему публичных слушаний;
- б) срок проведения публичных слушаний;
- в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
- г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
- д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования (обнародования).



4. Опубликованию (обнародованию), кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний - вопросы, определенные статьями 35-38 настоящих Правил.

6. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

7. С учетом положений протокола Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

8. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

### **Статья 35. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть: федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Северная Осетия – Алания, орган местного самоуправления Пригородного муниципального района, орган местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие соответствующие предложения по изменению настоящих Правил.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, Комиссии, главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, главы Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и представительного органа Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания устанавливаются статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в Поселении, иные заинтересованные лица.

Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в регламент использования территорий в составе настоящих Правил проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

4. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

### **Статья 36. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления Пригородного муниципального района, орган местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект

о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, Комиссии, главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, главы Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и представительного органа Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания устанавливаются статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1 – 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1 – 4, 7 - 9, установленные настоящей частью.

5. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

6. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

### **Статья 37. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на

условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, Комиссии, главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, главы Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и представительного органа Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания устанавливаются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе регламента использования территорий установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

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

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

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

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

10. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

## **Статья 38. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, Комиссии, главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, главы Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и представительного органа Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания устанавливаются статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

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

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

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

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, опре-

деленные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 8 статьи 37 настоящих Правил.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

10. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

## **Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.



Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками культурного наследия, регулируются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

### **Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительство пристроя(ев), снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьями 41, 42 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законами и иными нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия – Алания о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главах 16, 17 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

Указанные лица вправе за счет собственных средств получить заключение лица, имеющего выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к подготовке проектной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

#### **Статья 40. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация может подготавливаться на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование или застройщиком самостоятельно в соответствии с законодательством.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроитель-

ной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 15 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении регламентов использования территорий, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерение застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом, как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, предусмотренном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Технические условия подготавливаются в порядке, установленном статьей 26 настоящих Правил:

- при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам, предпринимателям прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган местного самоуправления, осуществляющий предоставление земельных участков, не позднее чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий ресурсоснабжающими организациями и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженер-

но-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- регламентом использования территорий территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

10. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 39 настоящих Правил.

## **Статья 41. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий заказчику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В муниципальном образовании Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания разрешение на строительство выдается Администрацией за исключением случаев, предусмотренных законом.

3. Выдача разрешений на строительство, в т.ч. проведение экспертизы проектной документации, производится в соответствии со статьями 49 – 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 42. Строительство, реконструкция**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, предприниматель, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

2. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор и строительный контроль осуществляются в соответствии с федеральным законодательством.

## **Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченого строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

## **Глава 11. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Статья 44. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, внесения изменений в такие Правила**

1. Утверждение проекта Правил землепользования и застройки Кобанского сельского поселения ведется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативных правовых актов .

2. Подготовку проекта Правил ведет Комиссия по правилам землепользования и застройки с проведением процедур публичных слушаний.

3. Настоящие Правила утверждаются представительным органом местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протокол и заключение о результатах публичных слушаний по проекту.

4. По результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему, представительный орган местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания может утвердить проект Правила или направить проект Правил главе Администрации местного самоуправления поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний и иными замечаниями по указанному проекту.

5. Правила землепользования и застройки подлежат официальному опубликованию в средствах массовой информации и размещаются на официальном сайте Администрации местного самоуправления поселения.

6. Предложения о внесении изменений, содержащие обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются председателю Комиссии по землепользованию и застройке поселения.

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

7. Заявка на внесение изменений в Правила землепользования и застройки регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение десяти дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

8. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичного слушания.

9. На публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

10. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, который не позднее семи дней принимает решение. Копия такого решения вывешивается на соответствующем стенде в здании Администрации местного самоуправления. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава Администрации местного самоуправления направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления.

8. Изменения в разделах настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа местного самоуправления, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства Администрации местного самоуправления поселения.

9. Изменения в карты зон с особыми условиями использования территории могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченных органов исполнительной власти федерального уровня и органов государственной власти Республики Северная Осетия – Алания.

#### **Статья 45. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для рассмотрения главой Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану города, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.



2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов являются предложения, которые направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Республики Северная Осетия – Алания в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в данные Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации местного самоуправления поселения.

4. Глава Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила.

5. Принятие генерального плана Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, внесение изменений в генеральный план (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, Республики Северная Осетия – Алания и Пригородного муниципального района применительно к территории, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой Администрации местного самоуправления документацию по планировке территории, утверждение главой Администрации местного самоуправления документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

6. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Конституции Республики Северная Осетия – Алания, законам Республики Северная Осетия – Алания, Уставу, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

## **Глава 12. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ**

### **Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2. Муниципальный земельный контроль - система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов в области охраны землепользования.

3. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми физическими и юридическими лицами требований нормативных правовых актов в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

### **Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля**

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания осуществляется Администра-

цией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания и находящиеся в собственности, владении, пользовании, аренде и субаренде юридических и физических лиц.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законодательства и нормативных правовых актов органов местного самоуправления в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания включает в себя:

1) учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

2) анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами на территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания;

3) учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

4) контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. Муниципальный земельный контроль включает в себя:

1) соблюдение земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также физическими лицами;

2) контроль за соблюдением порядка переуступки права пользования землей;

3) контроль за выполнением землепользователями, собственниками, владельцами, арендаторами обязанностей по использованию земель, установленных законодательством;

4) контроль за соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке документов, удостоверяющих право на землю;

5) предоставление юридическими и физическими лицами достоверных сведений о состоянии используемых земельных участков;

- 6) контроль за своевременным освоением земельных участков;
- 7) контроль за использованием земель по целевому назначению;
- 8) контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды земельных участков;
- 9) контроль за своевременным освобождением земельных участков по окончании срока действия договоров аренды земельных участков;
- 10) контроль за своевременным и полным внесением арендной платы за земельные участки юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями;
- 11) выполнение иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

6. Администрация местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, ее должностные лица при выполнении возложенных на них обязанностей муниципального земельного контроля имеют право:

- 1) посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе физических лиц;

- 2) запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительные документы; документы, свидетельствующие о постановке земельного участка на кадастровый учет; документы инспекции Госстройнадзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц - устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

- 3) проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

- 4) получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

- 5) привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

6) обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю;

7) участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

8) участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

9) участвовать в подготовке нормативных правовых актов органов местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;

10) вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов органов местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания в соответствие с законодательством Российской Федерации;

11) вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

12) принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

13) при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в соответствующие органы для принятия мер административного воздействия.

7. Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых и внеплановых выездных либо документарных проверок, проводимых по распоряжению главы Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

Плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в три года на основании разрабатываемых администрацией местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания ежегодных планов, подлежащих доведению до сведения всех заинтересованных лиц. Внеплановые проверки проводятся в случаях:

1) истечения срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

2) поступления в Администрацию местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах:

а) возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушения прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

При проведении внеплановых проверок по основаниям, указанным в пунктах «а», «б» такие проверки подлежат обязательному согласованию в органах прокуратуры в установленном законом порядке.

Особенности осуществления муниципального земельного контроля могут устанавливаться нормативными правовыми актами Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.

8. Должностные лица органов муниципального земельного контроля обязаны:

1) соблюдать требования законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления;

2) своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством выполнять возложенные на них обязанности;

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

4) проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

4. Действия Администрации местного самоуправления Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания, должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль, могут быть обжалованы субъектами земельных правоотношений в сроки и порядке, установленные действующим законодательством.

## **Статья 48. Ответственность за нарушение Правил**

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

# РАЗДЕЛ II.

## КАРТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

# **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КОБАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НИИ**

## **Глава 13. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ КОБАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИГОРОДНОГО МУ- НИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ – АЛАНИЯ**

### **Статья 49. Карты градостроительного зонирования Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.**

На картах градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны – статья 50,  
2) отображены зоны с особыми условиями использования территории –  
отображение информации статей 51, 53;

3) Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в  
границах Кобанского сельского поселения, за исключением указанных в ча-  
сти 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а имен-  
но:

- для земель лесного фонда;
- земель, покрытых поверхностными водами;
- земель запаса;
- земель особо охраняемых природных территорий;
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйст-  
венного назначения.



## Глава 14. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

**Статья 50. Перечень территориальных зон, установленных на карте зонирования территории Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания.**

<b>КОД ЗОНЫ</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ ЗОНЫ</b>
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж – 1	Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами
Ж – 2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей включительно)
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ</b>	
ОД	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О – 1	Зона объектов здравоохранения
О – 2	Зона объектов образования и просвещения
О – 3	Зона религиозных объектов
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
СН – 2	Зона кладбищ
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>	
ИТ – 1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
Р – 3	Зона природно-рекреационных территорий
Р – 5	Зона гослесфонда (ГЛФ)
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>	
СХ – 1	Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта
СХ – 2	Зоны, предназначенные для ведения сельского, дачного и личного подсобного хозяйства за границами населенных пунктов
СХ – 3	Зона производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения
<b>ЗОНЫ ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ</b>	
	Зона жилой застройки (перспективная)
	Зона объектов образования и просвещения (перспективная)
	Зона объектов физкультуры и спорта (перспективная)
	Зона природно-рекреационных территорий (перспективная)

## **Статья 51. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Кобанского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия – Алания**

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

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

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

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

### **Виды зон с особыми условиями использования территории**

#### **Территории объектов культурного наследия**

В соответствии с частью 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально.

До разработки и утверждения проектов зон охраны памятников археологии в порядке, установленном законодательством РФ в области охраны и использования памятников истории и культуры, установить следующие временные зоны охраны памятников археологии и границы их распространения в виде участков земли, ограниченных условными линиями, проходящими:

- курганы высотой до 1 метра, диаметром до 50 метров - в радиусе 50 метров от основания кургана;
- курганы высотой от 1 до 2 метров, диаметром до 70 метров - в радиусе 60 метров от основания кургана;
- курганы высотой от 2 до 3 метров, диаметром до 100 метров - в ради-

усе 90 метров от основания кургана;

- курганы высотой свыше 3 метров, диаметром более 100 метров - определяется индивидуально, но не менее 100 метров;

- городища (укрепления), поселения (селища), могильники - в радиусе 100 метров от границ памятника, которые определяются индивидуально, по мере необходимости, методом закладки разведочных шурфов (скважин) и исходя из мощности культурного слоя на различных участках памятника.

Указанные ограничения определены в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и изложены в настоящей статье применительно к:

- территориям памятников истории и культуры, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — Реестр) и территориям выявленных объектов культурного наследия;
- зонам охраны памятников истории и культуры, включенных в Реестр, в том числе, если в их пределах располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

№ п/п	Тип ОКН	Наименование объекта культурного наследия федерального значения	Местонахождение выявленного объекта культурного наследия
1	археология	Пещерный склеп	РСО-А, Пригородный район, Кобанское сельское поселение, село Кобан
2	археология	Могильник	РСО-А, Пригородный район, Кобанское сельское поселение, село Кобан
3	археология	Могильник	РСО-А, Пригородный район, Кобанское сельское поселение, село Кобан, местность "Загли-барзонд"
4	археология	Могильник	РСО-А, Пригородный район, Кобанское сельское поселение, село Кобан, местность "Хур-Дзахд"
№ п/п	Тип ОКН	Наименование выявленного объекта культурного наследия	Местонахождение выявленного объекта культурного наследия
5	история	Остатки дома, где родился и жил в 1869-1907гг. Бола (Казбек-гора) Дударыкович Кануков – знаменитый осетинский борец	с. Кобан
6	история	Могила Бола (Казбек-гора) Дударыковича Канукова – первого осетинского профессионального борца	с.Кобан, в 10м южнее магазина
7		Братская могила воинов, погибших в ноябре 1942г., и мемориальный памятник работникам Гизельдон-ГЭС, погибшим в Великой Отечественной войне 1941-1945гг., 1945г.	с.Кобан, в 20м южнее могилы Бола Канукова
10		Гизельдон-ГЭС – первая в СССР высоконапорная электростанция, на строительстве которой работали Герои Советского Союза Виктор Павлович Галкин (в 1928-1935гг.), Алексей Егорович Остаев (в 1929 -1931гг.) и Казбек Дрисович Карсанов (в 1930-1932гг.)	с.Кобан Верхний, в 2км южнее села
№ п/п	Тип ОКН	Наименование объекта культурного наследия регионального значения	Местонахождение выявленного объекта культурного наследия
8	архитектура	Склепы башенные, средние вв.	РСО-А, Пригородный район, Кобанское сельское поселение, село Кобан
9	архитектура	Склепы полуподземные, средние вв.	РСО-А, Пригородный район, Кобанское сельское поселение, село Кобан

## Особо охраняемые природные территории

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Рос-

сийской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти. Настоящими Правилами устанавливается временная охранная зона ООПТ в размере 100 м, где вводятся ограничения градостроительной деятельности (глава 18 Правил).

### **Памятники природы**

№ п/п	Название памятника природы
1	Дубовый лес "Джиджиком"

### **Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

Границы и режимы использования водоохранных зон и прибрежных полос установлены Водным кодексом Российской Федерации.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность от истока до устья которых не превышает 10 км. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья составляет не более чем 10 км, составляет 5 м. Береговая полоса болот и природных выходов подземных вод (родников) не определяется.

Водоохранные зоны примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до 10 км - в размере 50 м;
- 2) от 10 до 50 км - в размере 100 м;
- 3) от 50 км и более - в размере 200 м.

Для водотока протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

Радиус водоохранной зоны для истоков водотока устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы за пределами территорий населенных пунктов устанавливаются от соответствующей береговой линии. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв. км, устанавливается в размере 50 м.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м для уклона до трех градусов и 50 м для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200м независимо от уклона прилегающих земель.

Водоохранная зона р. Гизельдон составляет 200 м.

### **Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

Зона санитарной охраны водовода устанавливается в размере 50 м по обе стороны от крайних линий водовода.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы 2 и 3 пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливаются расчетом. В случае, если границы 2 и 3 пояса не установлены, настоящими Правилами устанавливаются временные зоны санитарной охраны источников водоснабжения в размере: 2 пояс – 70 м, 3 пояс – 100 м.

### **Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий**

1) Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее – промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и нормативами градостроительного проектирования Республики Северная Осетия – Алания для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса – 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса – 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м.

### **Санитарно-защитные зоны кладбищ**

Размер санитарно-защитной зоны действующего кладбища площадью участка 10 и менее га составляет 100 м (IV класс санитарной вредности), от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной вредности), от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной вредности).

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

а) от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон 50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

б) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоемисточника и времени фильтрации;

в) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.

В сельских населенных пунктах на территориях, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с уполномоченными органами Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

### **Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильников до объектов, определенных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) устанавливается в размере:

- от скотомогильника с захоронением в биотермические ямы – 1000м;

- от скотомогильника с захоронением в биологические камеры – 500м.
- от скотопрогонов и пастбищ – 200 м;
- от автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории –
- 60 – 300 м.

По истечении 25 лет с момента последнего захоронения возможно уменьшение размеров санитарно-защитной зоны.

Изменение размеров установленных санитарно-защитных зон осуществляется постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Северная Осетия – Алания. В исключительных случаях с разрешения главного государственного ветеринарного инспектора Республики Северная Осетия – Алания допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее 2 лет, в земляную яму - не менее 25 лет. Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

#### **Санитарно-защитные зоны объектов размещения (полигонов) твердых бытовых отходов**

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ объектов размещения (полигонов) твердых бытовых отходов - 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны.

#### **Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог**

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

- 1) 75 м - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 2) 50 м - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- 3) 25 м - для автомобильных дорог пятой категории;
- 4) 100 м - для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;
- 5) 150 м - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Размер полосы отвода определяется в установленном порядке в соот-

ветствии с «Нормами отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» (утв. постановлением Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717).

### **Охранные зоны магистральных газопроводов и газораспределительных сетей<sup>1</sup>**

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

### **Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства<sup>2</sup>**

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

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

---

<sup>1</sup>«Правила охраны магистральных трубопроводов» (утв. постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. N9 и Министерством топлива и энергетики России от 29.04.1992 г.)

<sup>2</sup>Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»



- 35 кВ – 15 м.
- 110 кВ – 20 м.
- 150, 220 кВ - 25 м
- 300, 500, +/- 400 кВ- 30 м.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

### **Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи<sup>3</sup>**

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии устанавливаются охранные зоны:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 м с каждой стороны;

- для кабелей связи при переходах через судоходные реки, озера, водохранилища и каналы - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями,

---

<sup>3</sup> Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03

отстоящими от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы на 100 м с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 м и от контуров заземления не менее чем на 2 м.

Создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

- при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

- при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

- вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 м уровни электромагнитных полей превышают ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитного поля не превышает ПДУ.

### **Нарушенные территории**

Территории населенных пунктов, нарушенные карьерами и отвалами отходов производства, подлежат рекультивации для использования в основном в рекреационных целях. Территории оврагов могут быть использованы для размещения транспортных сооружений, гаражей, складов и коммунальных объектов. Рекультивацию и благоустройство территорий следует разрабатывать с учетом требований ГОСТ 17.5.3.04-83\* и ГОСТ 17.5.3.05-84.

# РАЗДЕЛ III.

## РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

## ЧАСТЬ III. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

### Глава 15.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

**Статья 52. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>				
Ж – 1	Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Индивидуальные жилые дома на одну семью до 3-х этажей с приусадебным участком или без него;</li> <li>– Жилые дома блокированной застройки до 3-х этажей включительно, в том числе двухквартирный, с приквартирными участками при каждой квартире;</li> <li>– Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд</li> <li>– Пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты;</li> <li>– - Аптеки</li> <li>– -Объекты энерго-, газо-, тепло- и водоснабжения (МТП, ГКТП, КТП, РП, ШРП, ГРП, ТП и др.);</li> <li>– Хозяйственные постройки;</li> <li>– Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Малоэтажные жилые дома до 3-х этажей;</li> <li>– Объекты общественного питания (кафе, закусочные, столовые);</li> <li>– Спортплощадки;</li> <li>– Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);</li> <li>– Залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;</li> <li>– Торговые павильоны;</li> <li>– Магазины смешанной тор-</li> </ul>

		<p>участки);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты некапитального строительства;</li> <li>– Объекты обслуживания населения (маникюрный салон, парикмахерская, химчистка).</li> </ul>	<p>противопожарные водоемы);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Площадки для сбора мусора;</li> <li>– Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;</li> <li>– Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);</li> <li>– Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;</li> <li>– Благоустройство территории.</li> </ul>	<p>говли площадью не более 150 кв. м;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Тиры;</li> <li>– Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>– Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, не связанные с предпринимательской деятельностью;</li> <li>– Культурно-развлекательный центр молодежи;</li> <li>– Общественные социально-культурные центры;</li> <li>– Автомойки и СТО;</li> <li>– Торгово-офисные здания;</li> <li>– Торговые, торговые-сервисные центры;</li> <li>– Гостиницы;</li> <li>– Бани, сауны;</li> <li>– Оздоровительный комплекс;</li> </ul>
--	--	---	---	--

				<ul style="list-style-type: none"> <li>– Детский лагерь;</li> <li>– Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;</li> <li>– Общеобразовательные школы;</li> <li>– Дома культуры;</li> <li>– Рекреационная зона с амфитеатром;</li> <li>– Административные здания и гаражи;</li> <li>– Гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 2 участка.</li> </ul>
Ж – 2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей включительно)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Многоквартирные жилые дома высотой до 3 этажей включительно;</li> <li>– Многоквартирные жилые дома высотой до 3 этажей включительно с придомовыми участками;</li> <li>– Блокированные жилые дома высотой до 3 этажей включительно с придомовыми участками.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, мастерские по ремонту товаров личного и бытового потребления, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Размещение объектов общественного питания;</li> <li>– Размещение культовых объектов;</li> <li>– Дворцы бракосочетаний, загсы, залы для торжественных обрядов</li> <li>– Залы, клубы многоцелевого и</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>– Размещение аптек, магазинов товаров повседневного спроса;</li> <li>– Размещение открытых стоянок, открытых площадок для временной парковки автотранспорта без взимания платы;</li> <li>– Размещение спортивных и детских игровых площадок, не требующих установления санитарно-защитных зон;</li> <li>– Размещение объектов благоустройства.</li> </ul>	<p>специализированного назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>– Кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;</li> <li>– Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования без взимания платы;</li> <li>– Гаражи, автостоянки.</li> <li>– Общеобразовательные школы;</li> <li>– Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания.</li> </ul>
--	--	--	--	--

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

ОД	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;</li> <li>– Объекты розничной торговли;</li> <li>– Объекты общественного питания;</li> <li>– Объекты бытового обслуживания;</li> <li>– Гостиницы;</li> <li>– Рынки;</li> <li>– Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;</li> <li>– Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения);</li> <li>– Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;</li> <li>– Общеобразовательные школы;</li> <li>– Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы;</li> <li>– Музеи, выставочные залы;</li> <li>– Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта: <ul style="list-style-type: none"> <li>– учреждения торговли до 500 кв. м торговой площади;</li> <li>– учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;</li> <li>– парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;</li> <li>– библиотеки;</li> <li>– отделения связи;</li> <li>– офисы при условии обеспечения автостоянками;</li> <li>– врачебные кабинеты.</li> </ul> </li> <li>– Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные;</li> <li>– Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;</li> <li>– Площадки для выгула собак.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения;</li> <li>– Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости;</li> <li>– Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест;</li> <li>– Автозаправочные станции;</li> <li>– Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.</li> </ul>
----	---	--	---	--



	<p>центры;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров);</li><li>– Сады, скверы, бульвары;</li><li>– Лесопарки (лесные массивы);</li><li>– Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты;</li><li>– Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты;</li><li>– Специализированные медицинские центры;</li><li>– Аптеки;</li><li>– Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами;</li><li>– Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные;</li><li>– Ветеринарные поликлиники и</li></ul>	
--	---	--

	<p>станции;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Органы государственного управления, органы местного самоуправления, общественного самоуправления;</li><li>– Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;</li><li>– Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды;</li><li>– Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации;</li><li>– Бизнес-центры, офисные центры;</li><li>– Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;</li><li>– Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные</li></ul>	
--	--	--

		<p>агентства, компьютерные центры;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные и опытные станции, метеорологические станции;</li> <li>– Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, АТС, узлы связи, передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи;</li> <li>– Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки до 300 машиномест;</li> <li>– Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест;</li> <li>– Стоянки транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси);</li> <li>– Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны;</li> <li>– Автовокзалы, автостанции;</li> <li>– Объекты инженерной защиты населения от ЧС.</li> </ul>		
О – 1	Зона объектов здравоохранения	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты здравоохранения (больницы, лечебные стационары, ФАП, поликлиники и другие объекты здравоохранения);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Спортзалы, бассейны, плоскостные спортивные сооружения;</li> <li>– Открытые площадки для временной парковки автотранспорта,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Школы-интернаты для детей, нуждающихся в повседневной медицинской помощи и уходе;</li> <li>– Учреждения социальной защиты;</li> <li>– Пункты первой медицинской помощи;</li> <li>– Санаторные учреждения;</li> <li>– Молочные кухни, аптеки;</li> <li>– Станции переливания крови;</li> <li>– Станции скорой и неотложной помощи;</li> <li>– Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест).</li> </ul>	<p>открытые стоянки, связанные с объектами, расположенными в данной зоне, либо с обслуживанием таких объектов без взимания платы;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Размещение объектов благоустройства;</li> <li>– Парки, скверы, бульвары;</li> <li>– Аптеки;</li> <li>– Коммунальные объекты, связанные с объектами, расположенными в данной зоне, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Культурные объекты.</li> </ul>
О – 2	Зона объектов образования и просвещения	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Детские дошкольные учреждения;</li> <li>– Специальные детские дошкольные учреждения;</li> <li>– Общеобразовательные школьные учреждения;</li> <li>– Школы-интернаты;</li> <li>– Общежития;</li> <li>– Специальные школы-интернаты;</li> <li>– Школы искусств (музыкальные, художественные);</li> <li>– Дом детского творчества, ДЮСШ;</li> <li>– Средние специальные учебные</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Парки для автомобилей сотрудников и посетителей;</li> <li>– Вспомогательные, подсобные строения, сооружения;</li> <li>– Детские игровые и спортивные площадки;</li> <li>– Объекты благоустройства территории;</li> <li>– Крытые бассейны для основных объектов;</li> <li>– Теплицы, сады;</li> <li>– Предприятия общественного</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Культурно-досуговые центры для населения квартала в учреждениях в вечернее время, в период каникул и выходные дни.</li> </ul>

		заведения; – Высшие учебные заведения; – Учебные заведения подготовки и переподготовки кадров.	питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты); – Библиотеки, архивы, музеи.	
О–3	Зона религиозных объектов	– Объекты религиозного назначения; – Магазины; – Общественное питание.	– Размещение парковок для автомобилей; Обслуживающего персонала и посетителей; – Размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; – Благоустройство территории; – Гостиницы, дома приезжих; – Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала; – Аптеки; – Бесплатные парковки.	– Киоски, временные павильоны розничной торговли; – Хозяйственные корпуса; – Общественные туалеты.

### **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

СН–2	Зона кладбищ	– Действующие кладбища; – Кладбища, закрытые на период консервации; – Бюро похоронного обслуживания; – Дома траурных обрядов; – Дом поминальных обедов; – Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей;	– Магазины, рынки по продаже ритуальной продукции; – Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; – Защитные сооружения гражданской обороны; – Объекты пожарной охраны	– Здания и сооружения культового назначения; – Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки; – Предприятия общественного питания.
------	--------------	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Крематории.</li> </ul>	<p>(гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Площадки для сбора мусора;</li> <li>– Стоянки автотранспорта;</li> <li>– Общественные туалеты;</li> <li>– Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения.</li> <li>– Элементы благоустройства и вертикальной планировки;</li> <li>– Парковки, автостоянки без взимания платы.</li> </ul>
--	--	---	---

***ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР***

ИТ–1	Зона объектов инженерной инфраструктуры	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Газопроводы;</li> <li>– Газораспределительные станции (ГРС);</li> <li>– Блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ);</li> <li>– Шкафные газорегуляторные пункты (ШРП);</li> <li>– Воздушные линии электропередачи;</li> <li>– Кабельные линии электропередачи;</li> <li>– Опоры воздушных линий электропередачи;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>– Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> <li>– Ограждение в установленных случаях;</li> <li>– Установка информационных знаков;</li> <li>– Объекты благоустройства территории в установленных случаях.</li> <li>– Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям;</li> </ul>	– Не устанавливаются.
------	---	---	--	-----------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Наземные кабельные сооружения (вентиляционные шахты, кабельные колодцы, подпитывающие устройства, переходные пункты);</li> <li>– Электростанции;</li> <li>– Электроподстанции;</li> <li>– Распределительные пункты;</li> <li>– Трансформаторные подстанции;</li> <li>– Хозяйственно-питьевые централизованные водопроводы;</li> <li>– Водопроводы производственного водоснабжения централизованные и локальные</li> <li>– Водопроводы для пожаротушения централизованные и локальные;</li> <li>– Локальные водопроводы для поливки и мойки территорий, работы фонтанов и т. п.; поливки посадок в теплицах, парниках и на открытых участках, а также приусадебных участков;</li> <li>– Водозаборные сооружения;</li> <li>– Сооружения водоподготовки;</li> <li>– Насосные станции;</li> <li>– Противопожарные емкости (подземные и наземные);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Необслуживаемые усилительные пункты в металлических цистернах;</li> <li>– Необслуживаемые усилительные пункты в контейнерах;</li> <li>– Обслуживаемые усилительные пункты и сетевые узлы выделения;</li> <li>– Вспомогательные осевые узлы выделения;</li> <li>– Технические службы кабельных участков;</li> <li>– Службы технической эксплуатации кабельных и радиорелейных магистралей);</li> <li>– Основные усилительные пункты;</li> <li>– Аварийно-профилактические службы;</li> <li>– Дополнительные усилительные пункты;</li> <li>– Вспомогательные усилительные пункты (со служебной жилой площадью);</li> <li>– Временные стоянки автотранспорта.</li> </ul>
---	--

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>– Резервуары и водонапорные башни;</li><li>– Кабельные линии связи;</li><li>– Воздушные линии;</li><li>– Радиорелейные линии;</li><li>– Узловые радиорелейные станции с мачтой или башней (от 40 до 120 м.);</li><li>– Промежуточные радиорелейные станции с мачтой или башней высотой от 30 до 120м;</li><li>– Отделение почтовой связи;</li><li>– АТС;</li><li>– Концентратор;</li><li>– Звуковые трансформаторные подстанции (из расчета на 10 - 12 тыс. абонентов);</li><li>– Технический центр кабельного телевидения;</li><li>– Объекты коммунального хозяйства по обслуживанию инженерных коммуникаций (общих коллекторов);</li><li>– Котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе.</li></ul> |  |
|--|---|--|



**ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА**

Р – 3	Зона природно-рекреационных территорий	<ul style="list-style-type: none"> <li>– участки лесонасаждений;</li> <li>– туристические и спортивные базы;</li> <li>– дома и базы отдыха;</li> <li>– санатории, профилактории, оздоровительные центры, лагеря;</li> <li>– пляжи;</li> <li>– велотреки;</li> <li>– гостиницы, мотели, кемпинги;</li> <li>– предприятия общественного питания;</li> <li>– торговые киоски и временные торговые павильоны, в т. ч. общественного питания;</li> <li>– спортзалы, бассейны;</li> <li>– спортивные школы;</li> <li>– спортклубы;</li> <li>– стадионы, спортивные комплексы;</li> <li>– спортплощадки, теннисные корты;</li> <li>– пруд;</li> <li>– парковки и открытые автостоянки без взимания платы.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– общественные туалеты;</li> <li>– сооружения, хозяйственные постройки, сопутствующие основным видам использования;</li> <li>– участковые пункты милиции;</li> <li>– пункты оказания первой медицинской помощи;</li> <li>– объекты пожарной охраны.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– парковки автотранспорта без взимания платы;</li> <li>– магазины;</li> <li>– аптеки;</li> <li>– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.</li> </ul>
Р – 5	Зона гослесфонда (ГЛФ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Заготовка древесины</li> <li>- Заготовка живицы</li> <li>- Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов</li> <li>- Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений</li> <li>- Ведение охотничьего хозяйства и</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых</li> <li>- Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты инженерно-технического обеспечения</li> <li>- Базовые станции сотовой связи</li> </ul>

		<p>осуществление охоты</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ведение городского хозяйства</li> <li>- Осуществление научно-исследовательской и образовательной деятельности</li> <li>- Осуществление рекреационной деятельности</li> <li>- Создание лесных плантаций и их эксплуатация</li> <li>- Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений.</li> </ul>	<p>а также гидротехнических сооружений;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов;</li> <li>- Насосные станции</li> <li>- Переработка древесины и иных лесных ресурсов;</li> <li>- Осуществление религиозной деятельности</li> <li>- Места накопления твердых бытовых отходов</li> <li>- Парковки</li> </ul>	
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>				
СХ – 1	Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сенокосы;</li> <li>– Пастбища;</li> <li>– Сады, огороды;</li> <li>– Дачи;</li> <li>– ЛПХ;</li> <li>– Сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников;</li> <li>– Питомники;</li> <li>– Лесозащитные насаждения.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;</li> <li>– Объекты инженерной инфраструктуры;</li> <li>– Устройство автомобильных дорог с твердым покрытием;</li> <li>– Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> <li>– Благоустройство территории;</li> </ul>	-Магазины по продаже производимой продукции

			<ul style="list-style-type: none"> <li>– Площадки для сбора мусора;</li> <li>– Помещения для охраны.</li> </ul>	
СХ–2	Зоны, предназначенные для ведения сельского, дачного и личного подсобного хозяйства за границами населенных пунктов	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Садовые дома;</li> <li>– Летние сооружения;</li> <li>– Сады;</li> <li>– Дачи;</li> <li>– ЛПХ;</li> <li>– Огороды.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);</li> <li>– индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;</li> <li>– емкости для хранения воды на индивидуальном участке;</li> <li>– водозаборы;</li> <li>– общественные резервуары для хранения воды;</li> <li>– помещения для охраны коллективных садов;</li> <li>– площадки для сбора мусора;</li> <li>– пожарные водоемы;</li> <li>– лесозащитные полосы.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– коллективные овощехранилища;</li> <li>– открытые гостевые автостоянки;</li> <li>– магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;</li> <li>– детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;</li> <li>– пункты оказания первой медицинской помощи;</li> <li>– постройки для содержания мелких домашних животных;</li> <li>– ветлечебницы без содержания животных.</li> </ul>
СХ–3	Зона производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Животноводческие фермы различного профиля;</li> <li>– Растениеводческие фермы;</li> <li>– Рыбоводство;</li> <li>– Пчеловодство;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Административные помещения;</li> <li>– Хозяйственные корпуса;</li> <li>– Объекты инженерной инфраструктуры;</li> <li>– Гаражи для хранения сельско-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты коммунального хозяйства и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Производственные и складские предприятия сельского хозяйства;</li> <li>– Цеха по переработке и хранению сельскохозяйственной продукции;</li> <li>– Предприятия по техническому обслуживанию и ремонту сельскохозяйственных машин и автомобилей;</li> <li>– Ветеринарные учреждения;</li> <li>– Теплицы;</li> <li>– Питомники.</li> </ul>	<p>хозяйственной техники;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Площадки для мусоросборников;</li> <li>– Помещения для охраны;</li> <li>– Противопожарные водоемы.</li> </ul>	<p>условно разрешенных видов использования;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;</li> <li>– Объекты охраны общественного порядка</li> <li>– Ремонтные мастерские сельскохозяйственной техники;</li> <li>– Хозяйственные постройки;</li> <li>– Открытые и закрытые площадки для хранения сельскохозяйственной техники, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>– Объекты складского назначения различного профиля для хранения сельхозпродукции;</li> <li>– Погрузочно-разгрузочные площадки;</li> <li>– Зеленые насаждения,</li> </ul>
---	--	---

площадки отдыха для персонала предприятий с элементами благоустройства и оборудования;  
– Хозяйственные площадки. Площадки для сбора ТБО.

### ***ЗОНЫ ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ***

Зона жилой застройки (перспективная)

Зона объектов образования и просвещения (перспективная)

Зона объектов физкультуры и спорта (перспективная)

Зона природно-рекреационных территорий (перспективная)

Территории, резервируемые под объекты капитального строительства проектом генерального плана с временным сохранением существующего использования территории для сельскохозяйственного и другого назначения.

**Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Территориальные зоны жилой застройки, в том числе исторической застройки**

<b>НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ</b>	<b>Зона Ж – 1</b>
<b>Площадь земельного участка (устанавливаются правовыми актами органов местного самоуправления)</b>	
- минимальная для ИЖС \ ЛПХ* и дач	0,05 га
- максимальная для ИЖС \ ЛПХ* и дач	1,0 га
<b>Предельное количество этажей</b>	
- максимальное количество этажей индивидуального жилого дома	3 этажа
- максимальное количество этажей блокированных жилых домов	3 этажа
- максимальное количество этажей хозяйственных построек	2 этажа
<b>Максимальный процент застройки</b>	<b>60%</b>
<b>Высота зданий, сооружений</b>	
минимальная	4 м
максимальная	14 м
<b>Отступ застройки от красной линии улицы</b>	<b>5 м</b>
<b>Отступ застройки от красной линии проезда</b>	<b>3 м</b>
<b>Отступ хозпостроек до красной линии улицы и проезда</b>	<b>5 м</b>
<b>Высота оград вдоль улиц и между соседними участками, максимальная</b>	<b>1,8 м</b>

<b>Коэффициент застройки</b>	<b>0,3</b>
<b>Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных</b>	<b>10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны</b>

\* - Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

*Примечание:* Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства может включать в себя приусадебный и полевой земельные участки. Приусадебный земельный участок размещается в границах населенного пункта и используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в жилых зонах

<b>№ ПП</b>	<b>ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ</b>	<b>ЗОНА/ПОДЗОНА</b>
<b>1. Архитектурно-строительные требования</b>		
1.1	Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой.	Все участки зоны
1.2	Отступ застройки: от жилого дома – 3 м; от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м;	Все участки зоны

	<p>от кустарников – 1 м.</p> <p>от постройки для содержания скота и птицы – 4м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p>	
1.3	В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка.	Все участки зоны
1.4	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.	Все участки зоны
1.5	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований.	Все участки зоны
1.6	Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки не должна превышать 25%.	Все участки зоны
1.7	Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок	Все участки зоны
1.8	Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). Установка по меже глухих ограждений (с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты не глухими конструкциями).	Все участки зоны
1.9	Повышенные требования к архитектурному решению фасадов зданий, формирующей	Все участки зоны



линию застройки главных улиц

## **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования**

2.1	Удельный вес озелененных территорий в границах населенного пункта - не менее 25%	Все участки зоны
2.2	Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование с размещением выгребных ям на территориях домовладений	Все участки зоны
2.3	Санитарная очистка территории;	Все участки зоны
2.4	Площадки для мусоросборников размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов, но не далее чем 100м от входа в дом;	Все участки зоны
2.5	Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м;	Все участки зоны
2.6	Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 м	Все участки зоны

## **3. Защита от опасных природных процессов**

3.1.	При новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий	Все участки зоны
3.2.	Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод	Все участки зоны
3.3.	Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием	Все участки зоны

### **Примечание для зоны Ж – 1:**

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащитности жилых помещений.

В жилых зданиях не допускается размещать:

- специализированные магазины москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- магазины и другие помещения с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов (легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке), а также твердых пожароопасных материалов;
- магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
- объекты с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв. м);
- мастерские ремонта бытовых машин и приборов;
- бани и сауны;
- дискотеки;
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 кв. м с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением;
- рестораны, бары;
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);
- общественные уборные;
- склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;
- производственные помещения (кроме мастерских реставрационных и народных промыслов, помещений для труда инвалидов и престарелых, размещаемых в специализированных квартирных жилых домах, в их числе пункты выдачи работы на дом, мастерские сборочные, монтажные и декоративных работ);
- клинично-диагностические и бактериологические лаборатории;
- стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник;
- диспансеры всех типов;
- травмпункты;
- подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;

- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;
- отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;
- рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениями и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.

При строительстве хозяйственных построек для содержания и разведения животных в личных подсобных хозяйствах граждан расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее указанных в таблице:

Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов ИЖС

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

*Примечания к таблице:*

1. При одновременном наличии различных видов животных нормативные разрывы суммируются.
2. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

При несоблюдении расстояния от мест содержания животных до жилых помещений в личном подсобном хозяйстве на приусадебном земельном участке владелец личного подсобного хозяйства обязан снизить до нормы количество

содержащихся на приусадебном земельном участке сельскохозяйственных животных либо вынести содержание превышающего предельную норму количества животных за пределы населенного пункта с регистрацией владельца личного подсобного хозяйства в качестве индивидуального предпринимателя или крестьянского (фермерского) хозяйства.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (в редакции от 09.09.2010) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» при содержании сельскохозяйственных животных в крестьянских (фермерских) хозяйствах, у индивидуальных предпринимателей за чертой населенных пунктов, санитарно-защитная зона от животноводческих строений до жилого сектора (черты населенного пункта) должна составлять не менее указанной в таблице:

Нормативный разрыв, не менее, метров	Поголовье, голов					
	свиньи	крупный рогатый скот	овцы, козы	лошади	птица	пушные звери
1000	свиноводческие комплексы	комплексы крупного рогатого скота			птицефабрики более 400 тыс. кур-несушек, и более 3 млн. бройлеров в год	
500	фермы до 12 тыс. голов	фермы от 1,2 до 2 тыс. коров и до 6000 скотомест для молодняка.			фермы от 100 до 400 тыс. кур-несушек, и от 1 до 3 млн. бройлеров в год	звероводческие фермы
300		фермы менее 1,2 тыс. голов (всех специализаций)	фермы от 5 до 30 тыс. голов	конеvodческие фермы	фермы до 100 тыс. кур-несушек, и до 1 млн. бройлеров	
100	до 100 голов	до 100 голов	до 100 голов	до 100 голов	до 100 голов	до 100 голов
50	до 50 голов	до 50 голов	до 50 голов	до 50 голов	до 50 голов	до 50 голов

Нахождение животных за пределами подворья без надзора запрещено. Владелец животных не должен допускать загрязнения навозом и пометом дворов и окружающей территории, а в случае загрязнения немедленно устранить его (убрать навоз и помет). Обезвреживание навоза и помета в личном подсобном хозяйстве осуществляется методом компостирования на приусадебном участке в специально отведенных местах, исключающих распространение запахов и попадание навозных стоков в почву. Навоз или компост подлежит утилизации методом внесения в почву. В случае невозможности использования на приусадебном участке всего объема навоза и помета Владелец обязан обеспечить его вывоз в специально отведенное место, согласованное с органами местного самоуправления и территориальным отделом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Северная Осетия – Алания.

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

## Территориальные зоны общественно-делового назначения

Рекомендуемые нормы расчета и размеры земельных участков, иных параметров учреждений и предприятий обслуживания принимать согласно «Регионального норматива градостроительного проектирования Республики Северная Осетия – Алания», местных нормативов градостроительного проектирования.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в общественно-деловых зонах:

№ ПП	ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ	КОД УЧАСТКА ЗОНЫ
<b>1.Архитектурно-строительные требования</b>		
1.1	Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.	Все участки зоны
1.2	Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.	Все участки зоны
1.3	Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.	Все участки зоны
1.4	В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).	Все участки зоны
1.5	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования	Все участки зоны
1.6	На территории участков общественно-деловых зданий, предприятий обслуживания, торговых центров, предприятий индустрии развлечений и др. парковка с расчетным количеством машино-мест	Все участки зоны

1.7	Для подъезда к зданиям проезды устраиваются с учетом противопожарных требований (Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", ст.67)	Все участки зоны
1.8	Территория лечебного учреждения должна быть разделена на функциональные зоны, благоустроена и ограждена в соответствии с нормами СанПиН. Лечебные корпуса необходимо размещать от красной линии застройки на расстоянии не ближе чем 30 метров при расположении в жилой зоне. Запрещено уменьшение размеров выделенных земельных участков специальных учебных заведений, размещение зданий и сооружений, функционально не связанных с обучением и проживанием, больничных и оздоровительных комплексов при реконструкции жилой застройки и новом строительстве. Запрещена установка (прохождение) транзитных высоковольтных линий электропередач (далее – ЛЭП) свыше 110 кВ над территорией лечебно–профилактических учреждений. Нормы парковки: поликлиники – 4–6 на 100 посещений, больницы – 6–10 на 100 коек.	Все участки зоны
1.9	Минимальный отступ до зданий, строений, сооружений – 3 м от красной линии улиц	Все участки зоны

## **2. Санитарные и экологические требования**

2.1	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь достаточную степень озеленения (не менее 30% от незастроенной площадки участка). Минимальный процент озеленения участков зоны ОЗ – 60%, зона РС – 40%	Все участки зоны
2.2	Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.	Все участки зоны
2.3	Вертикальная планировка территории с организацией отвода поверхностных вод	Все участки зоны

## **3. Защита от опасных природных процессов**

3.1	При возведении капитальных зданий требуется проведение дополнительных инженерно-	Все участ-
-----	--	------------

геологических изысканий.

ки зоны

### Территориальные зоны производственной застройки

Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий и включаются в градостроительный план земельного участка.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в промышленных зонах:

№ П/П	ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ	КОД УЧАСТКА ЗОНЫ
<b>1. Общие требования</b>		
1.1	Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».	Все участки зоны
1.2	Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.	Все участки зоны
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1	Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.	Все участки зоны



2.2	Со стороны жилых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п3.9).	Все участ-ки зоны
2.3	Степенью озеленения территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.	Все участ-ки зоны
2.4	С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.	Все участ-ки зоны
2.5	Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения.	Все участ-ки зоны
2.6	Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.	Все участ-ки зоны

### **3. Архитектурно-строительные требования**

3.1	Коэффициент застройки территории должен быть не более 70% и не менее 10% от ее площади. Коэффициент озеленения должен составлять не менее 15% от площади. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, - не более 15% от площади земельного участка.	Все участ-ки зоны
-----	--	-------------------

### **Территориальные зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зон инженерно-транспортной инфраструктуры определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зонах инженерно-транспортной инфраструктуры:

№ ПП	ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ
<b>1. Общие требования</b>	
1.1	Размещение АЗС в пределах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования производится с учетом НПБ 111-98* "Автозаправочные станции. Требования пожарной безопасности"
1.2	Объекты придорожного сервиса должны быть обустроены площадками для стоянки и остановки автомобилей, рассчитанными в зависимости от вместимости объектов придорожного сервиса, с учетом их возможного одновременного посещения, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги.
1.3	При примыкании к автомобильной дороге подъезды и съезды должны быть оборудованы переходно-скоростными полосами и обустроены таким образом, чтобы обеспечить безопасность дорожного движения
1.4	Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
1.5	Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.
1.6	Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.
1.7	Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.
1.8	Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и

	<p>дорог:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;</li> <li>· в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;</li> <li>· на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).</li> </ul>	
1.9	При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.	
1.10	Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.	
1.11	Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной геодезической службой органа архитектуры и градостроительства.	
1.12	При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.	
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1	Автозаправочная станция для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – санитарно-защитная зона 100 м. Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе) – санитарно-защитная зона 50 м.	
2.2	Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.	
2.3	Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарни-	

ков следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89\* п.4.12.

### **Территориальные зоны природно-рекреационного типа**

Параметры соотношения элементов зоны общественных рекреационных территории

<b>Наименование территории</b>	<b>Ед.изм</b>	<b>показатель</b>
<b>Парки</b>		
Территория парка, общая площадь	га	10-15
территории зеленых насаждений и водоемов	%	65 – 70
Аллеи, дорожки, площадки	%	25 - 28
Здания и сооружения (8 м)	%	5 – 7
Максимальная высота зданий и сооружений	м	8
<b>Городские сады</b>		
Территория городского сада, общая площадь	га	3 - 5
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	80 - 90
Аллеи, дорожки, площадки	%	8 - 15
Здания и сооружения	%	2 - 5
Максимальная высота зданий и сооружений	м	6-8
<b>Скверы</b>		
Территория сквера, общая площадь	га	0,5 до 2,0
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	60 - 80
Аллеи, дорожки, площадки	%	40 – 20
Здания и сооружения	%	запрещены
<b>Бульвары</b>		
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	70-75

Аллеи, дорожки, площадки	%	30 - 25
Здания и сооружения	%	запрещены
Допустимая рекреационная нагрузка	чел/га	до 50
Минимальное соотношение ширины и длины бульвара		не менее 1:3

Потребность в автостоянках рассчитывается в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Северная Осетия – Алания. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 м<sup>2</sup>;
- автобусов - 40 м<sup>2</sup>;
- для велосипедов - 0,9 м<sup>2</sup>.

### Территориальные зоны специального назначения

Параметры размещения и застройки земельных участков зон специального назначения устанавливаются на основе проекта с требований санитарных норм и правил, регионального норматива градостроительного проектирования, настоящих Правил. Площадь земельного участка, отводимого под кладбище, не может превышать 40 га.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне кладбищ

№ П/П	ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ
<b>1. Общие требования</b>	
1.1	Не разрешается размещать кладбища на территориях: <ul style="list-style-type: none"> <li>– первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;</li> <li>– первой зоны санитарной охраны курортов;</li> <li>– с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных</li> </ul>

горизонтов;

- со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затопливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
- на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

- 1.2 Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:
- иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения;
  - не затопляться при паводках;
  - иметь уровень стояния грунтовых вод не менее 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;
  - иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%;
  - располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

## **2. Благоустройство и озеленение территории**

- 2.1 Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища.
- В водоохранных зонах рек и водохранилищ, в границах первого и второго пояса зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения, запрещается размещение мест захоронения.

## **3. Санитарно-гигиенические требования**

- 3.1. Вновь создаваемые места традиционного и смешанного захоронения должны размещаться на расстоянии от границ селитебной территории при отводимой площади земельного участка:
- от 20 до 40 га - не менее 500м;
  - от 10 до 20 га - не менее 300м;

- до 10га - не менее 100м;
- для кладбища с погребением после кремации, мемориальных комплексов, колумбарии, сельские кладбища - не менее 50 м

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне складирования ТБО и ЖБО:

№ П/П	ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ
<b>1. Строительные требования</b>	
1	Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.
2	Полигон для ТБО размещается на ровной территории, исключая возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.
3	Не допускается размещение полигонов ТБО: <ul style="list-style-type: none"> <li>– на территории зон санитарной охраны водоемисточников и минеральных источников;</li> <li>– во всех поясах зон санитарной охраны курортов;</li> <li>– в районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород;</li> <li>– в местах выклинивания водоносных горизонтов;</li> <li>– на участках, затопляемых паводковыми водами;</li> <li>– в рекреационных зонах;</li> </ul>

– в местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений.

4 Усовершенствованные свалки твердых бытовых отходов, поля ассенизации и поля запахивания, усовершенствованные свалки для неутилизированных твердых промышленных отходов, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью свыше 40 тыс. т/год. – относятся к предприятиям 1 класса санитарной классификации с санитарно–защитной зоной 500 м.

### **Иные территориальные зоны**

В соответствии с ч.6-7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель лесного фонда и использование земельных участков в составе земель лесного фонда определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченными органами исполнительной власти Республики РСО-Алания в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с частью 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти.



## Глава 16. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СВЯЗИ С УСТАНОВЛЕНИЕМ ОХРАННЫХ И ЗАЩИТНЫХ ЗОН

**Статья 53. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования.**

<b>Вид зоны с особыми условиями использования территории</b>	<b>Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального</b>
Временная охранная зона ООПТ	Любое градостроительное использование земельных участков в пределах временной охранной зоны запрещено до получения письменного согласования органа, уполномоченного в соответствии с действующим законодательством на распоряжение земельными участками в составе ООПТ либо до официального утверждения размера охранной зоны ООПТ.
Зона объектов культурного наследия	На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия разрешаются: <ul style="list-style-type: none"><li>– работы по их сохранению, а также хозяйственная деятельность, не нарушающая целостности памятника или ансамбля и не создающая угрозы их повреждения, разрушения и уничтожения;</li><li>– деятельность, способствующая их сохранению, использования в целях туризма, науки, культуры, просвещения.</li></ul> На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия запрещаются: <ul style="list-style-type: none"><li>– проектирование и проведение землеустроительных, земельных, строитель-</li></ul>

ных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения культурного наследия;

- размещение средств наружной рекламы не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объектов.

На территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, включенных в Реестр и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов по обеспечению сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, на основании проектной документации, имеющей положительное заключение государственной экспертизы.

Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории объекта культурного наследия, обязаны соблюдать режим использования данной территории.

Любые работы и действия, за исключением сенокосения и выпаса скота, производимые в пределах границ временных охранных зон объектов археологического наследия, могут выполняться только по получении от краевого органа охраны памятников истории и культуры письменного разрешения на производство работ в охранный зоне памятника истории и культуры.

В зоне регулирования застройки устанавливается особый режим реконструкции застройки. В этой зоне запрещается:

- нарушение исторически сложившейся планировки;
- размещение промышленных предприятий, транспортно-складских сооружений, загрязняющих территорию, воздушный и водный бассейны.

Допускается:

- новое жилищное строительство и общественное строительство, этажность

Санитарно-защитные зоны кладбищ	<p>и плотность которого ограничивается;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– снос малоценного и ветхого фонда (кроме домов, представляющих художественную ценность);</li> <li>– благоустройство.</li> </ul> <p>Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.</p> <p>Не допускается размещать в санитарно защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.</p> <p>СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.</p> <p>По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения. На кладбищах и зданиях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.</p> <p>На участках кладбищ предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20 м, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки</p>
---------------------------------------	---

	<p>для мусоросборников с подъездами к ним. Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).</p> <p>При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается. Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Размещение зданий и сооружений на этой территории запрещается.</p>
<p>Санитарно-защитная зона от скотомогильника</p>	<p>В границах СЗЗ в соответствии с СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 не допускается размещать жилую застройку, зоны отдыха, территории садоводческих товариществ, коттеджную застройку, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.</p> <p>Размещение скотомогильников (биотермических ям, биологических камер) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.</p>
<p>Санитарно-защитные зона свалок и полигонов ТБО</p>	<p>Не допускается размещение новых полигонов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>на территории зон санитарной охраны водоемисточников и минеральных источников;</li> <li>во всех зонах охраны курортов;</li> <li>в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;</li> <li>в местах выклинивания водоносных горизонтов;</li> <li>в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.</li> </ul> <p>При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.</p> <p>Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны</p>

болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

Полигон для твердых бытовых отходов размещается на ровной 30 территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

Для полигонов, принимающих менее 120 тыс. м<sup>3</sup> ТБО в год, проектируется траншейная схема складирования ТБО. Траншеи устраиваются перпендикулярно направлению господствующих ветров, что препятствует разносу ТБО.

По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно-бытового здания.

На выезде из полигона предусматривается контрольно-дезинфицирующая установка с устройством бетонной ванны для ходовой части мусоровозов. Размеры ванны должны обеспечивать обработку ходовой части мусоровозов.

Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения. В зеленой зоне полигона проектируются контрольные скважины, в том числе: одна контрольная скважина – выше полигона по потоку грунтовых вод, 1 – 2 скважины ниже полигона для учета влияния складирования ТБО на грунтовые воды.

Сооружения по контролю качества грунтовых и поверхностных вод должны иметь подъезды для автотранспорта.

Санитарные разрывы магистральных газопроводов

Допускается при условии согласования организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:  
размещать технологические постройки и сооружения;

выполнять проезды и переезды через трассы трубопроводов, размещать стоянки автомобильного транспорта;

высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, содержать скот;

выполнять мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

выполнять открытые и подземные, горные, строительные (ближе 25 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Санитарный разрыв (СР) или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

Санитарные разрывы воздушных линий электропередачи

Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

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

	<p>электрических сетей.</p> <p>Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.</p>
<p>Санитарно-защитные полосы водоводов</p>	<p>Обязательное условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод.</p> <p>Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.</p> <p>Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.</p> <p>Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.</p>
<p>1 пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения</p>	<p>На территории 1 пояса запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- посадка высокоствольных деревьев;</li> <li>- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;</li> <li>- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;</li> <li>- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.</li> </ul> <p>На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории</p>

	<p>второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории 1 пояса при их вывозе.</p> <p>Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.</p>
<p>2 пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения</p>	<p>На территории 2 и 3 пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;</li> </ul>
<p>3 пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;</li> <li>- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;</li> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий, складов ГСМ, ядохимикатов и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;</li> <li>- применение удобрений и ядохимикатов;</li> <li>- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;</li> <li>- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова без согласования с ЦГСЭН;</li> <li>- закачка отработанных вод в подземные горизонты;</li> <li>- разработка недр;</li> <li>- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее</li> </ul>



	<p>500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;</p> <p>На территории 3 пояса запрещается рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.</p> <p>В пределах 2 пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.</p>
<p>Прибрежная защитная полоса водотоков и водоемов</p>	<p>Запрещена жилая и общественная застройка, размещение производственных и коммунальных объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.</p> <p>Запрещена стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.</p> <p>Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.</p> <p>Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов;</p> <p>Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.</p> <p>Размещение промышленных предприятий в прибрежных защитных полосах водных объектов допускается только при необходимости непосредственного примыкания площадки предприятия к водоемам по согласованию с министерством охраны окружающей среды и природных ресурсов Республики Северная Осетия-Алания. Число и протяженность примыканий площадок предприятий к водным объектам должны быть минимальными. При размещении производственных зон на прибрежных участках рек или</p>

водоемов планировочные отметки площадок зон должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта воды с учетом подпора и уклона водотока, а также расчетной высоты волны и ее нагона. Для предприятий со сроком эксплуатации более 10 лет за расчетный горизонт надлежит принимать наивысший уровень воды с вероятностью его повторения один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет – один раз в 10 лет. При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоемов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м.

Размещение на прибрежных участках водных объектов складов минеральных удобрений, химических средств защиты растений, животноводческих и птицеводческих и других сельскохозяйственных предприятий запрещается. Склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует располагать на расстоянии не менее 2 км от рыбохозяйственных водоемов. В случае особой необходимости допускается уменьшать расстояние от указанных складов до рыбохозяйственных водоемов при условии согласования с министерством охраны окружающей среды и природных ресурсов Республики Северная Осетия-Алания

Водоохранная зона водотоков и водоемов

В границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально

	<p>оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.</p> <p>Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.</p> <p>Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.</p> <p>Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.</p> <p>Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</p>
<p>Зоны подтопления грунтовыми водами</p>	<p>Для использования территорий под жилую, общественную застройку необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м, организация и очистка поверхностного стока.</p> <p>Для использования территорий производственного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 5 м; организация и очистка поверхностного стока.</p> <p>Для использования территорий рекреационного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м, организация и очистка поверхностного стока.</p>
<p>Санитарно-защитные зоны предприятий</p>	<p>В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и</p>

коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

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

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, опто-

вых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог

В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

- а) строительство жилых и общественных зданий, складов;
- б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;
- г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подьезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

В пределах придорожной полосы допустимо размещение объектов дорожного

сервиса. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

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

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

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза

от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Территории населенных пунктов, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием. Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 и СНиП 33-01-2003.

Зона затопления речными паводками является неблагоприятной для градостроительного освоения. На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений сооружений, без проведения специальных, защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются (ст.67 Водного Кодекса РФ).

В границах зон затопления паводком использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строи-

тельство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства должно осуществляться при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования, или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчётного горизонта высоких вод с учётом высоты волны при ветровом нагоне;
- **превышение гребня дамбы обвалования над расчётным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территорий от затопления и подтопления" и СНиП 2.06.01-86 "Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования";**
- за расчётный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:
  - а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;
  - б) один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

*Рекомендуемые формы документов, прилагаемые к настоящим Правилам*

- 1.1. Постановление Главы о подготовке (внесении изменений) Правил землепользования и застройки;
- 1.2. Протокол публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки;
- 1.3. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки.
- 1.4. Решение представительного органа местного самоуправления об утверждении Правил землепользования и застройки;
- 1.5. Решение о развитии застроенной территории;
- 1.6. Решение о резервировании земель;
- 1.7. Решение об изъятии земель;
- 1.8. Решение об установлении публичного сервитута;
- 1.9. Решение о подготовке документации по планировке территории;
- 1.10. Договор купли-продажи земельного участка;
- 1.11. Договор аренды земельного участка;
- 1.12. Заявление о предоставлении земельного участка для строительства;
- 1.13. Акт о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
- 1.14. Акт о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил);
- 1.15. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
- 1.16. Заявление на выдачу разрешения на строительство;
- 1.17. Заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- 1.18. Уведомление об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) из числа основных и вспомогательных на другой вид такого использования
- 1.19. Заключение о соответствии выбранного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) утвержденным градостроительным регламентам

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ГЛАВЫ [СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ]  
РАЙОНА

---

---

№ \_\_\_\_\_

О подготовке проекта  
«Правила землепользования и застройки»  
[сельского поселения]

В целях обеспечения пространственного отображения стратегий социально-экономического развития [региона], программных документов развития [района] и определения стратегии градостроительного развития [сельского поселения], в интересах населения и государства в плане формирования среды жизнедеятельности, направлений и границ развития территории, ее функционального зонирования, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологического и санитарного благополучия

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разработать Правила землепользования и застройки [сельского поселения]
2. Утвердить состав Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в составе:  
[Фамилия И.О.] – [должность], председатель комиссии;  
[Фамилия И.О.] – [должность], секретарь комиссии;  
[Фамилия И.О.] – [должность], член комиссии.
3. Утвердить Порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки согласно приложению.
4. Обнародовать настоящее постановление и разместить на официальном сайте АМС сельского поселения.

Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального обнародования.

Контроль за выполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава [сельского поселения]

[И.О. Фамилия]

**ПОРЯДОК**  
деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования  
и застройки [сельского поселения] [района] [региона]

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий документ определяет компетенцию и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта «Правила землепользования и застройки» [сельского поселения] [района] [региона] (далее – Комиссия).

1.2. Комиссия создается в целях подготовки проекта «Правила землепользования и застройки» [сельского поселения] [района] [региона] и выполнения обязательств, связанных с отношениями в сфере землепользования, согласно Градостроительному кодексу РФ.

1.3. Комиссия руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами, актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, региональным законодательством, нормативно-правовыми актами [района] и [сельского поселения], настоящим Положением.

1.4. Деятельность Комиссии начинается с момента утверждения данного Постановления и продолжается до введения Правил землепользования и застройки в действие.

**2. Функции и права Комиссии.**

2.1. Функциями Комиссии являются:

2.1.1. Подготовка к рассмотрению и утверждению проекта Правил землепользования и застройки, внесение предложений по вопросам разработки проекта таких Правил.

2.1.2. Координация взаимодействия структур (в том числе подрядчиков) в целях подготовки проекта.

2.1.3. Рассмотрение предложений и замечаний заинтересованных лиц по проекту Правил землепользования и застройки.

2.1.4. Организация проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки, подготовка заключения по результатам публичных слушаний;

2.1.5. Обеспечение гласности при подготовке решений по проекту Правил землепользования и застройки, опубликование результатов публичных слушаний;

2.1.6. Согласование проекта Правил землепользования и застройки, направление его на утверждение в [представительный орган местного самоуправления];

2.1.7. Своевременные выполнения всех поручений председателя комиссии.

2.2. Комиссия вправе:

2.2.1. Принимать предложения, рекомендации, претензии по вопросам подготовки проекта Правил землепользования и застройки, в том числе заслушивать на заседаниях комиссии представителей различных органов, организаций и граждан, участвовать в их обсуждении и голосовании;

2.2.3. Высказывать замечания, предложения и дополнения в письменном или устном виде, касающиеся основных положений проекта, со ссылкой на конкретные статьи законов, кодексов Российской Федерации и регионального законодательства в области градостроительства;

2.2.4. Запрашивать в установленном порядке у органов государственной власти и органа местного самоуправления Пригородного района информацию, необходимую для работы комиссии.

2.2.5. Взаимодействовать в установленном порядке с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти региона, органом местного самоуправления Пригородного района и организациями по вопросам, находящимся в ведении комиссии.

2.2.6. Привлекать к работе независимых экспертов;

2.2.7. Публиковать материалы о своей деятельности;

2.2.8. Члены комиссии вправе высказывать особое мнение с обязательным внесением его в протокол заседания.

2.3. Функциями и правами председателя комиссии являются:

2.3.1. Руководит, организывает и контролирует деятельность комиссии, председательствует на ее заседаниях и несет персональную ответственность за выполнение возложенных на комиссию задач;

2.3.2. Распределяет обязанности между членами комиссии;

2.3.3. Планирует деятельность комиссии;

2.3.4. Обобщает внесенные замечания, предложения и дополнения к проектам, ставит указанные вопросы на голосование для выработки решений и внесения принятых решений в протокол;

2.3.5. Вносит дополнения в план мероприятий в целях решения вопросов, возникающих в ходе деятельности комиссии;

2.3.6. Снимать с обсуждения вопросы, не касающиеся повестки дня, утвержденной планом мероприятий, а также замечания, предложения и дополнения, с которыми не ознакомлены члены комиссии;

2.3.7. Обеспечивать своевременное представление материалов (документов, схем и т.д.) и представлять комиссии информацию об актуальности данных материалов;

2.3.8. Дает указание по вопросам, относящимся к компетенции комиссии, требует своевременного выполнения членами комиссии решений, принятых на заседаниях комиссии;

2.3.9. Привлекает других специалистов для разъяснения вопросов, рассматриваемых членами комиссии при разработке проекта Правил землепользования и застройки.

2.3.10. Созывает в случае необходимости внеочередные заседания комиссии.

### **3. Порядок деятельности Комиссии.**

3.1. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний путем личного участия её членов.

3.2. Члены комиссии обладают равными правами при обсуждении рассматриваемых на заседании вопросов. Решение комиссии считается правомочным, если на ее заседании присутствует не менее половины членов комиссии.

3.3. Периодичность заседаний определяется председателем Комиссии, исходя из требований по соблюдению сроков выполнения и согласования отдельных этапов подготовки проекта Правил землепользования и застройки.

3.4. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя комиссии.

3.5. Рассмотрение каждого вопроса комиссией начинается с доклада председателя по существу вопроса, затем заслушивается мнение членов комиссии, при необходимости - мнение заинтересованных лиц и специалистов, привлеченных для рассмотрения вопроса.

3.6. Комиссия принимает решения по рассматриваемым вопросам путем открытого голосования простым большинством голосов от числа присутствующих. При равенстве голосов «за» и «против» голос председательствующего является решающим.

3.7. Итоги каждого заседания оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем комиссии. В протокол вносится особое мнение, высказанное на заседании любым членом комиссии. Выписки из протоколов с особым мнением прилагаются к проекту. К протоколу могут прилагаться копии материалов по теме заседания.

#### **4. Члены комиссии:**

- 4.1. Участвуют в решении всех вопросов, входящих в компетенцию комиссии;
- 4.2. Выполняют в установленные сроки поручения председателя комиссии;
- 4.3. Знакомятся с материалами и документами, связанными с деятельностью комиссии;
- 4.4. Высказывают замечания, предложения и дополнения в письменном или устном виде, касающиеся основных положений проекта Правил землепользования и застройки со ссылкой на конкретные статьи законов, кодексов Российской Федерации и регионального законодательства в области градостроительства. В случае несогласия с решением комиссии в двухдневный срок доводят свое особое мнение в письменной форме до сведения председателя комиссии.
5. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки с учетом результатов таких слушаний, комиссия обеспечивает рассмотрение предложений по внесению изменений в проект Правил землепользования и застройки, принимает либо отклоняет их, составляет заключение о результатах публичных слушаний и представляет откорректированный проект Правил землепользования и застройки главе [сельского поселения].
6. Комиссия прекращает свою деятельность после принятия [представительным органом местного самоуправления сельского поселения] решения об утверждении проекта Правил землепользования и застройки.

**ПРОТОКОЛ  
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ [СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ]**

**Место и время проведения публичных слушаний:** \_\_\_\_\_

---

**Участники публичных слушаний:** В публичных слушаниях приняли участие \_\_\_\_ человек.  
Список лиц, приглашенных на публичные слушания, прилагается.

**Рабочий орган:**

Председатель заседания: Фамилия И.О. – [должность]

Фамилия И.О. осуществляет ведение протокола публичных слушаний.

**Предмет слушаний:**

Рассмотрение проекта правил землепользования и застройки [сельского поселения].

**Основание для проведения публичных слушаний:**

Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановление АМС [сельского поселения] от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ «О назначении проведения публичных слушаний по вопросу утверждения проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения», \_\_\_\_\_ [иные документы].

По проекту выступил(а) [должность] [организация] Фамилия И.О. с замечанием об установлении границ в соответствии с кадастровым планом территории. Заслушали предложение Фамилия И.О. о \_\_\_\_\_.

По результатам публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки [сельского поселения] было рекомендовано согласовать проект с учетом предложений о включении земельных участков в границы населенных пунктов и замечаний Фамилия И.О.

**Голосование:**

«За» - 56 человек;

«Против» - 1 человек;

«Воздержались» - нет.

Заключение и протокол о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в [наименование издания] и размещению на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет».

\_\_\_\_\_  
И.О. Фамилия

\_\_\_\_\_  
И.О. Фамилия

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО РАССМОТ-  
РЕНИЮ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
[СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ] [РАЙОНА] [РЕГИОНА]**

Публичные слушания проведены в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании, утверждённым решением \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г. № \_\_, Градостроительным кодексом Российской Федерации и назначены Постановлением АМС [сельского поселения] от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ «О назначении проведения публичных слушаний по вопросу утверждения проекта правил землепользования и застройки [сельского поселения]».

**Инициатор публичных слушаний:** Глава АМС [сельского поселения]

**Официальная публикация:** официальное периодическое печатное издание органов местного самоуправления – [наименование издания] и официальный сайт сельского поселения в сети «Интернет».

**Количество зарегистрированных участников публичных слушаний:** 57 человек.

**Публичные слушания** были проведены \_\_ \_\_\_\_\_ г. в \_\_\_\_\_, в актовом зале Дома Культуры в \_\_: \_\_ ч.

**Составлен протокол публичных слушаний** по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки [сельского поселения].

**Заключение:** по результатам публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки [сельского поселения] рабочая группа решила:

1. Публичные слушания от \_\_ \_\_\_\_\_ г. по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки проведены в соответствии с действующим законодательством и считаются состоявшимися.
2. Представленные проекты одобрены и поддержаны участниками публичных слушаний.

Председатель заседания

И.О. Фамилия

Секретарь заседания

И.О. Фамилия

Муниципальное образование \_\_\_\_\_

[НАИМЕНОВАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬНОГО ОРГАНА  
МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ]

**РЕШЕНИЕ**

\_\_\_\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

Об утверждении проекта  
Правил землепользования и застройки  
[сельского поселения]

В целях создания условий для устойчивого развития поселения, планировки территории поселения, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом [сельского поселения], Собрание представителей поселения

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить проект Правил землепользования и застройки [сельского поселения] (прилагается).
2. Опубликовать решение в газете [наименование издания], разместить сообщение «Об утверждении проекта правил землепользования и застройки [сельского поселения]» на официальном сайте в сети «Интернет».

Настоящее решение вступает в силу после его опубликования в газете [наименование издания]. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации [сельского поселения].

Глава поселения

И.О. Фамилия



**УТВЕРЖДАЮ:**

к РЕШЕНИЮ СОБРАНИЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ПОСЕЛЕНИЯ

от \_\_. \_\_. \_\_\_\_ № \_\_\_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ [сельского поселения]**

Приложение 1.5

---

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

**РЕШЕНИЕ**

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

**О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ**

В соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации принято решение:

1) О развитии

\_\_\_\_\_ ,  
\_\_\_\_\_ ,

(наименование застроенной территории)

расположенной по адресу \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ .

2) В ходе развития застроенной территории сносу подлежат здания, строения, сооружения, расположенные по адресам: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ,  
\_\_\_\_\_ ,

реконструкции подлежат здания, строения, сооружения, расположенные по адресам:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ .

3) Заключение договора о развитии застроенной территории с

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(наименование лица, с которым заключается договор)

4) Настоящее решение вступает в силу \_\_\_\_\_

(период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом  
сельского поселения, соответствующие правовые акты вступают в силу)

\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

---

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

**РЕШЕНИЕ**

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ**

В соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации принято решение:

1. Произвести резервирование земель для муниципальных нужд, расположенных по адресу \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_ с целью \_\_\_\_\_.

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, обладатели сервитутов (в случае резервирования ранее предоставленных земельных участков)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

2. Настоящее решение вступает в силу \_\_\_\_\_.

(период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом сельского поселения, соответствующие правовые акты вступают в силу)

\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

---

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

**РЕШЕНИЕ**

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЛИ**

В соответствии со ст. 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 279, 281 Гражданского кодекса Российской Федерации принято решение:

1. Изъять земельный участок, находящийся по адресу

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ в связи с \_\_\_\_\_

(указать причину)

2. Уведомить

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника земельного участка)

об изъятии земельного участка в \_\_\_\_\_ срок.

3. Заключение соглашения с собственником земельного участка, в котором определить цену земельного участка, срок, в течение которого передается, изымаемый земельный участок, а также другие условия, предусмотренные действующим законодательством.

4. Настоящее решение вступает в силу \_\_\_\_\_

(указать период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом сельского поселения, соответствующие правовые акты вступают в силу)

\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

---

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

**РЕШЕНИЕ**

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом результатов общественных слушаний, зафиксированных в протоколе общественных слушаний № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ года, решено:

1. Установить публичный сервитут на земельный участок с кадастровым номером:

\_\_\_\_\_, расположенный по адресу:

\_\_\_\_\_, (указывается

населенный пункт, улица, № дома или местоположение, ориентир расположения земельного

---

участка, на который устанавливается сервитут)

для \_\_\_\_\_

(указывается цель установления публичного сервитута в соответствии с ч. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ)

Площадь публичного сервитута \_\_\_\_\_ в границах, отмеченных в кадастровом плане земельного участка.

2. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и действует \_\_\_\_\_.

(указывается дата действия сервитута или пишется «постоянно»)

---

(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

---

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

**РЕШЕНИЕ**

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

---

(указать наименование сельского поселения)

В соответствии с ч. 1 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации принято решение:

1. О подготовке документации по планировке территории

---

(указать наименование сельского поселения)

в составе:

- проекта планировки территории;
- проекта межевания территории;
- градостроительного плана земельных участков.

2. Направить уведомление о принятом решении главе

---

(указать наименование сельского поселения, в отношении которого принято решение о подготовке документации по планировке территории)

3. Настоящее решение вступает в силу

---

(указать период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом сельского поселения, соответствующие правовые акты вступают в силу)

---

(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

**ДОГОВОР  
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №**

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(место заключения Договора)

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

\_\_\_\_\_ именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О. уполномоченного лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ф. И. О. гражданина/ полное наименование юридического лица, признанного победителем торгов)

\_\_\_\_\_ именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О. лица, уполномоченного на совершение сделок от имени юридического лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании протокола о результатах торгов по продаже земельного участка от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года № \_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора земельный участок из земель

\_\_\_\_\_, с кадастровым № \_\_\_\_\_, находящийся по адресу (имеющий адресные

\_\_\_\_\_  
(категория земель)

ориентиры): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица, № дома)

\_\_\_\_\_ (далее - Участок), для использования в целях \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(разрешенное использование)

общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. На земельном участке расположены: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(перечень объектов недвижимого имущества и их характеристики)

1.3. При отчуждении Участка право собственности на объекты инженерной инфраструк-

туры, находящиеся в муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов капитального строительства, расположенных на Участке, не переходит.

1.4. Переход права собственности на Участок по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Согласно протоколу о результатах торгов от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_ стоимость Участка составляет \_\_\_\_\_ рублей. Сумма задатка, внесенного Покупателем организатору торгов в размере \_\_\_\_\_ рублей, засчитывается в оплату за приобретаемый в собственность Участок.

2.2. Покупатель единовременно оплачивает стоимость Участка, указанную в п.2.1 Договора в течение \_\_\_\_\_ с момента заключения Договора путем перечисления денежных средств на счет Продавца.

2.3. Полная оплата стоимости Участка должна быть произведена до регистрации права собственности на Участок.

## **3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ УЧАСТКА**

3.1. Участок имеет следующие обременения и ограничения его использования:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

3.2. Ограничения использования и обременения Участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### 4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Предоставить Покупателю информацию об имеющихся ограничениях (обременениях) Участка.

4.1.2. В течение \_\_\_\_\_ со дня получения в полном объеме денежных средств, предусмотренных п.2.1. Договора, передать Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности в установленном порядке.

### 4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость Участка в сроки и в порядке, установленном разделом 2 Договора.

4.2.2. В течение \_\_\_\_\_ после полной оплаты стоимости Участка представить Продавцу документы, подтверждающие оплату.

4.2.3. В течение \_\_\_\_\_ после получения от Продавца документов, перечисленных в п.4.1.2. Договора, направить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.4. С момента подписания Договора и до момента регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имущество, находящееся на Участке.

4.2.5. За свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности на Участок и представить копии документов о государственной регистрации Продавцу.



## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.2. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку из расчета \_\_\_% от цены Участка за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном Договором для оплаты стоимости Участка.

5.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Участок, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Изменение указанного в п.1.1 Договора целевого назначения земель допускается в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.2. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка Стороны составляют передаточный акт.

6.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными на то представителями сторон.

6.4. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, подлежат разрешению путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из Сторон.

6.6. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Два экземпляра Договора находятся у Продавца, один экземпляр у Покупателя, четвертый экземпляр направляется в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.7. Приложением к Договору являются:

6.7.1. Кадастровая карта (план) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

6.7.2. Копия протокола о результатах торгов от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_.

## 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

*Продавец*

Юридический адрес:

Банковские реквизиты

ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

*Покупатель*

Юридический адрес:

Банковские реквизиты

ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

**ДОГОВОР  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № \_\_\_\_**

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
\_\_\_\_\_  
(место заключения Договора)

\_\_\_\_\_,  
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)  
именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф. И. О. уполномоченного лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_,  
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

и \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_  
(Ф. И. О. гражданина/ полное наименование юридического лица, признанного победителем торгов)

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_,  
(должность, Ф. И. О. лица, уполномоченного на совершение сделок от имени юридического лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_,  
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)  
именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании протокола о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду на условиях настоящего Договора земельный участок из земель сельского поселения \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(наименование сельского поселения)  
отнесенных к категории \_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, (далее - Участок) для использования в целях \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(разрешенное использование земельного участка)  
в границах, указанных в градостроительном плане Участка, прилагаемому к настоящему Договору и являющемуся его неотъемлемой частью.

1.2. На земельном участке расположены: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(перечень объектов недвижимого имущества и их характеристики)

1.3. Участок считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Участка. Акт приема-передачи подписывается

Сторонами в течение 5 дней со дня подписания настоящего Договора.

## 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет \_\_\_\_\_

(сумма цифрой)

(\_\_\_\_\_ ) рублей в \_\_\_\_\_

(сумма прописью)

(год, квартал, месяц)

Сумма задатка, внесенного Арендатором организатору торгов в размере \_\_\_\_\_ рублей, засчитывается в счет арендной платы за Участок.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором \_\_\_\_\_

(условия и сроки внесения арендатором арендной платы)

путем банковского перевода денежных средств на расчетный счет Арендодателя

(реквизиты расчетного счета)

3.3. Арендная плата установлена сроком на 1 (один) год и подлежит ежегодному пересмотру с учетом изменения ставок арендной платы в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Оренбургской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет.

3.5. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере \_\_\_\_\_ % за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа за истекший расчетный период. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока внесения платежа. Неустойка применяется также в случае неправильного зачисления арендной платы Арендатором.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка Арендатором.

4.1.2. Вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.

4.1.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий действующего Договора.

### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Передать Арендатору в пятидневный срок с момента подписания Договора земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требова-

ниям земельного и иного законодательства и условиям настоящего Договора.

4.2.4. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов счетов для перечисления арендной платы, предусмотренной п. 3.1. настоящего Договора.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и в письменной форме информировать об этом Арендатора с приложением расчета арендной платы.

#### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать участок в субаренду на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

#### 4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных разделом 3 настоящего Договора, арендную плату.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю, органу по государственному земельному контролю доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

4.4.5. После подписания настоящего Договора и (или) изменений (дополнений) к нему произвести за свой счет его (их) государственную регистрацию.

4.4.6. Письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений (дополнений) к нему.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, наименования, почтового адреса.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

4.4.11. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без такого разрешения (решения).

## **5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно по письменному соглашению Сторон. При этом одна Сторона письменно уведомляет другую Сторону о намерении расторгнуть Договор за один месяц до предполагаемой даты расторжения.

5.2. Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке в случае:

- не предоставления Арендодателем земельного участка в пользование Арендатору либо создания Арендодателем препятствий пользованию земельным участком, не оговоренных условиями настоящего Договора;

- если переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользова-

нию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка;

- не подписания Арендатором дополнительного соглашения, предусматривающего изменение арендной платы в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора и изменение других условий Договора;

- использования Участка не в соответствии с его целевым назначением;

- использования Участка, способами, наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту;

- неуплаты арендной платы в сроки, установленные Договором, более двух раз подряд.

5.3. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан в пятидневный срок вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. Участок считается переданным Арендодателем с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

## **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в форме дополнительного соглашения, подписанного обеими Сторонами, и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Споры, возникшие при реализации настоящего Договора, разрешаются в установленном законом порядке.

Настоящий Договор составлен на \_\_\_ листах в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6.4. К настоящему Договору прилагаются:

6.4.1. Градостроительный план земельного участка;

6.4.2. Копия протокола о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_;

6.4.3. Акт приема-передачи земельного участка.

## **7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

*Арендодатель*

Юридический адрес:

Банковские реквизиты

ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

*Арендатор*

Юридический адрес:

Банковские реквизиты

ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (наименование уполномоченного  
\_\_\_\_\_ органа местного самоуправления)  
\_\_\_\_\_ (наименование застройщика, ИНН,  
\_\_\_\_\_ юридический и почтовый адрес; тел.,  
\_\_\_\_\_ банковские реквизиты;  
\_\_\_\_\_ или ФИО, паспортные данные и адрес физ. лица)

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
**о предоставлении земельного участка для строительства**

Прошу предоставить в \_\_\_\_\_  
(аренду, в постоянное бессрочное/безвозмездное срочное пользование)  
земельный участок, площадью \_\_\_\_\_, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(субъект РФ, город, поселок, улица, дом, строение)  
\_\_\_\_\_ для осуществления строительства \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(наименование объекта)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. \_\_\_\_\_  
(подпись)

**АКТ**  
**О СООТВЕТСТВИИ ПАРАМЕТРОВ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО,**  
**ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1. Представители застройщика \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 (организация, должность, Ф.И.О.)

заказчика \_\_\_\_\_,  
 (организация, должность, Ф.И.О.)

лица, осуществляющего строительство (подрядчика), \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 (организация, должность, Ф.И.О.)

2. Проектная документация на строительство разработана проектной организацией

\_\_\_\_\_,  
 (наименование проектной организации)

Строительство осуществлено по проекту \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 (серия, шифр проекта)

утвержденному \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 (наименование органа, утверждавшего проект, дата)

3. Разрешение на строительство объекта \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 (номер, дата выдачи)

4. Завершенный строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объект капитального строительства \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 (наименование объекта)

имеет следующие показатели:

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<b>1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем - всего	куб. м		
В том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество этажей	штук		
<b>2. Нежилые объекты</b>			
Объекты непромышленного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество посещений			
Вместимость			
Иные показатели			
Объекты промышленного назначения			

Мощность			
Производительность			
Протяженность			
(Иные показатели)			
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
<b>3. Объекты жилищного строительства</b>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего	штук/кв. м		
В том числе:			
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
<b>4. Стоимость строительства</b>			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
В том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		

### 5. Дополнительные сведения

---



---

На основании указанных сведений параметры объекта капитального строительства

---



---

(наименование объекта)

соответствуют утвержденной проектной документации.

Приложения:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

### ПРЕДСТАВИТЕЛИ

ЗАСТРОЙЩИКА

ЗАКАЗЧИКА

ЛИЦА,  
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО  
СТРОИТЕЛЬСТВО

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(ФИО, подпись)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(ФИО, подпись)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(ФИО, подпись)



**АКТ****О СООТВЕТСТВИИ ПАРАМЕТРОВ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО, ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ (НОРМ И ПРАВИЛ)**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1. Представитель (представители) лица, осуществляющего строительство (застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство),

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (организация, должность, Ф.И.О.)

руководствуясь исполнительной и производственной документацией, составил настоящий акт по законченному строительством \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (наименование объекта)

2. Строительство осуществлялось подрядчиком, выполнявшим \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (указать вид работ)

и его субподрядными организациями \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_  
 (наименование организации)

выполнявшими \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (указать виды работ)

3. Проектная документация на строительство разработана проектными организациями \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (наименование проектных организаций)

4. Разрешение на строительство \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (номер, дата выдачи)

5. Строительство осуществлено по проекту \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_  
 (серия проекта)

утвержденному \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (наименование органа, утверждавшего проект)

6. По объекту выполнена следующая производственная и исполнительная документация:

Наименование документа	Дата составления	Примечание

7. Установленное на объекте оборудование соответствует проекту и принято после индивидуальных испытаний и комплексных опробований согласно актам.

Наименование документа	Дата составления	Примечание

--	--	--

8. Сезонные работы (при переносе сроков их выполнения) по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий должны быть выполнены и сданы инвестору (пользователю) в установленном нормами порядке в следующие сроки:

Виды работ	Единица измерения	Объем работ	Срок выполнения

9. Дополнительные сведения

\_\_\_\_\_

На основании указанных сведений объект капитального строительства \_\_\_\_\_

(наименование объекта)

выполнен в соответствии с требованиями технических регламентов (норм и правил).

Приложения:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

**ПРЕДСТАВИТЕЛИ ЛИЦА,  
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВО**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(подписи, Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (наименование застройщика,

\_\_\_\_\_ его почтовый адрес)  
\_\_\_\_\_

**РАЗРЕШЕНИЕ**

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа)

\_\_\_\_\_,  
руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на осно-  
вании результатов публичных слушаний разрешает отклонение от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование объекта капитального строительства)

расположенного по адресу \_\_\_\_\_  
(полный адрес объекта капитального строительства)

\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф. И. О.)

М.П.

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного  
органа местного самоуправления)  
\_\_\_\_\_  
(наименование застройщика, ИНН,  
юридический и почтовый адрес; тел.,  
банковские реквизиты;  
или ФИО, паспортные данные и адрес физ. лица)

**ЗАЯВЛЕНИЕ  
на выдачу разрешения на строительство**

Прошу выдать разрешение на строительство объекта капитального строительства

\_\_\_\_\_  
(наименование объекта)  
в полном объеме/по отдельным этапам (нужное подчеркнуть) \_\_\_\_\_  
(перечень этапов)

на земельном участке по адресу: \_\_\_\_\_  
(нас. пункт, улица, просп., пер. и т.д., кадастровый номер участка)

сроком на \_\_\_\_\_ месяца (ев).  
(в соответствии с ПОС)

При этом сообщаю:  
строительство будет осуществляться на основании \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(наименование и реквизиты документа уполномоченного органа местного самоуправления )

право на пользование землей закреплено \_\_\_\_\_  
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

Обязуюсь обо всех изменениях, связанных с приведенными в настоящем заявлении сведениями, сообщать в \_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

Приложения:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Должность Подпись Ф.И.О

МП

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

\_\_\_\_\_ (наименование уполномоченного  
\_\_\_\_\_ органа местного самоуправления)  
\_\_\_\_\_ (наименование застройщика, ИНН,  
\_\_\_\_\_ юридический и почтовый адрес; тел.,  
\_\_\_\_\_ банковские реквизиты;  
\_\_\_\_\_ или ФИО, паспортные данные и адрес физ. лица)

**ЗАЯВЛЕНИЕ  
о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

Прошу выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:

Наименование объекта \_\_\_\_\_

Функциональное назначение объекта \_\_\_\_\_

Адрес (строительный и почтовый) \_\_\_\_\_

Приложение:

- 1) \_\_\_\_\_;
- 2) \_\_\_\_\_;
- 3) \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ (должность) (подпись) (Ф. И. О.)

М.П.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Главе АМС  
[сельского поселения]

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(ФИО правообладателя земельного участка/объекта капитального строительства)

## УВЕДОМЛЕНИЕ

**об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) из числа основных и вспомогательных на другой вид такого использования**

В соответствии с 3,4 пунктами 37 статьи Градостроительного кодекса РФ, статьями 11,56 Правил землепользования и застройки [сельского поселения] изменен вид разрешенного использования из числа основных и вспомогательных для территориальной зоны \_\_\_\_\_, с \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ для земельного участка площадью \_\_\_\_\_, находящегося по адресу:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Данное изменение осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при соблюдении требований технических регламентов. Планируемые на земельном участке (объекте капитального строительства) действия \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

не связаны с изменениями пространственных параметров (несущих конструкций сооружения) и не ведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

\_\_\_\_\_  
(ФИО физ. лица, наименование юр. лица) (личная подпись) (расшифровка)

Уведомление получил(а) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись) (расшифровка) (дата)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ****о соответствии выбранного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) утвержденным градостроительным регламентам**

Рассмотрев заявление (уведомление) об изменении вида разрешенного использования \_\_\_\_\_ (ФИО) АМС [сельского поселения] сообщает, что изменении вида разрешенного использования из числа основных и вспомогательных для территориальной зоны \_\_\_\_\_, с

\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ для земельного участка площадью \_\_\_\_\_, находящегося по адресу:

\_\_\_\_\_ не противоречит градостроительному регламенту, утвержденному в Правилах землепользования и застройки [сельского поселения].

Планируемые на земельном участке (объекте капитального строительства) действия не связаны с изменениями пространственных параметров (несущих конструкций сооружения) и не ведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.). Соблюдаются требования технических регламентов.

Глава [сельского поселения] \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
подпись расшифровка