Приложение к решению  
Собрания представителей   
Пригородного муниципального района  
от «26» декабря 2025г. №306

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**межселенных территорий Пригородного района**

**Республики Северная Осетия-Алания**

(северо-восточнее населенного пункта Даргавс)

**Документ градостроительного зонирования**

**ПЗЗ 2025/06-34**

Нальчик, 2025

Акционерное общество

«Северо-Кавказский научно-исследовательский и проектно-

изыскательский институт по землеустройству»

(АО «СевкавНИИгипрозем»)

Заказчик:

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

Муниципальный контракт:

от 11 июня 2025 г. № 34

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**межселенных территорий Пригородного района**

**Республики Северная Осетия-Алания**

(северо-восточнее населенного пункта Даргавс)

**Документ градостроительного зонирования**

**ПЗЗ 2025/06-34**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| И.о. генерального директора  АО «СевкавНИИгипрозем» |  | Н.П. Давитьян |

Нальчик, 2025

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания (северо-восточнее населенного пункта Даргавс) подготовлены на основании положений главы 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При подготовке Правил землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания (северо-восточнее населенного пункта Даргавс) были использованы:

1. обращение Отдела строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Администрации местного самоуправления Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания от 10.06.2025 № 21 «О подготовке Правил землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания (северо-восточнее населенного пункта Даргавс)»;
2. приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
3. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания, утвержденные постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 09.04.2010 № 107 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования» в действующей редакции;
4. Местные нормативы градостроительного проектирования Даргавского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания решением Собрания представителей Пригородного муниципального района РСО-Алания от 06.12.2017 № 80;
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
6. Устав Даргавского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания;
7. Муниципальный контракт от 11.06.2025 № 34 Отдел строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Администрации местного самоуправления Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания.

Состав рабочей группы по подготовке генерального плана:

Тохаев Д.С. руководитель работ;

Цораев М.А. порядок применения ПЗЗ, внесение изменений в ПЗЗ, градостроительные регламенты;

Жакамухов Р.Х. картографическое обеспечение;

Алакаева А.З. кадастровый инженер.

Графические материалы проекта разработаны с использованием ГИС ObjectLand 2.7, MapInfo 12.5 RUS. Проведение вспомогательных операций с графическими материалами осуществлялось с использованием графических редакторов Photoshop СS5, SAS.Планета.

Создание и обработка текстовых и табличных материалов проводилась с использованием пакетов программ Microsoft Office 2010.

Правила землепользования и застройки подготовлены с использованием топографических материалов масштабов 1:10 000 Южного филиала ВИСХАГИ Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству, аэрофотосъемка 1990 г., дешифрирование 1992 г.

Разработчик генерального плана – АО «СевкавНИИгипрозем» – имеет сертификат соответствия № POCC RU.32311.OC02.CVR01.1674 выданный 20.02.2023, который удостоверяет, что система менеджмента качества применительно к деятельности по территориальному планированию и планировке территорий, деятельности геодезической и картографической, деятельности топографо-геодезической, землеустройству, деятельности по мониторингу загрязнения окружающей среды для физических и юридических лиц; кадастровой деятельности, соответствует требованиям ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015).

Перечень текстовых и графических материалов Правил землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания (северо-восточнее населенного пункта Даргавс)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела** | **Масштаб, формат** | **Объем, лист** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Текстовая часть** | | | |
| 1 | Правила землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания (северо-восточнее населенного пункта Даргавс) | Сшив формата А4 | 41 |
| **Графическая часть** | | | |
| 2 | Карта градостроительного зонирования межселенных территорий Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания (северо-восточнее населенного пункта Даргавс) | М 1:30 000 | 1 |

Утверждены решением

Собрания представителей Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания

от «26» декабря 2025 г. № 306

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**межселенных территорий Пригородного района**

**Республики Северная Осетия-Алания**

(северо-восточнее населенного пункта Даргавс)

СОДЕРЖАНИЕ

[Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района и внесения в них изменений 9](#_Toc201628719)

[Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района 9](#_Toc201628720)

[Статья 1. Предмет регулирования и цели подготовки Правил землепользования и застройки межселенных территорий 9](#_Toc201628721)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района 9](#_Toc201628722)

[Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки 14](#_Toc201628723)

[Статья 4. Объекты и субъекты градостроительной деятельности 15](#_Toc201628724)

[Статья 5. Область применения Правил 15](#_Toc201628725)

[Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 16](#_Toc201628726)

[Статья 6. Полномочия Собрания представителей Пригородного муниципального района в области землепользования и застройки 16](#_Toc201628727)

[Статья 7. Полномочия Администрации Пригородного муниципального района в области землепользования и застройки 17](#_Toc201628728)

[Статья 8. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности 17](#_Toc201628729)

[Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания 18](#_Toc201628730)

[Глава 3. Градостроительное зонирование 19](#_Toc201628731)

[Статья 10. Градостроительный регламент 19](#_Toc201628732)

[Статья 11. Содержание градостроительных регламентов 20](#_Toc201628733)

[Статья 12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 22](#_Toc201628734)

[Статья 13. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 22](#_Toc201628735)

[Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 23](#_Toc201628736)

[Глава 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на межселенных территориях Пригородного района физическими и юридическими лицами 24](#_Toc201628737)

[Статья 15. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 24](#_Toc201628738)

[Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства 24](#_Toc201628739)

[Статья 17. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 25](#_Toc201628740)

[Глава 5. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления 25](#_Toc201628741)

[Статья 18. Общие положения 25](#_Toc201628742)

[Статья 19. Проект планировки территории 26](#_Toc201628743)

[Статья 20. Проекты межевания территорий 27](#_Toc201628744)

[Глава 6. Порядок внесения изменения и дополнений в правила землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района 28](#_Toc201628745)

[Статья 21. Порядок внесения изменений в настоящие Правила. 28](#_Toc201628746)

[Статья 22. Порядок утверждения нормативного правового акта о внесении изменений в Правила 29](#_Toc201628747)

[Глава 7. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 30](#_Toc201628748)

[Статья 23. Общие положения 30](#_Toc201628749)

[Статья 24. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 31](#_Toc201628750)

[Глава 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 31](#_Toc201628751)

[Статья 25. Общие принципы установления сервитутов 31](#_Toc201628752)

[Статья 26. Резервирование земель для муниципальных нужд 32](#_Toc201628753)

[Статья 27. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд 32](#_Toc201628754)

[Статья 28. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории 32](#_Toc201628755)

[Глава 9. Заключительные положения 33](#_Toc201628756)

[Статья 29. Размещение рекламных конструкций 33](#_Toc201628757)

[Статья 30. Вступление в силу настоящих Правил 33](#_Toc201628758)

[Статья 31. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 33](#_Toc201628759)

[Статья 32. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации 34](#_Toc201628760)

[Статья 33. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим отношениям 34](#_Toc201628761)

[Статья 34. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности 34](#_Toc201628762)

[Статья 35. Сведения о границах территориальных зон 35](#_Toc201628763)

[Часть II. Карта градостроительного зонирования 36](#_Toc201628764)

[Глава 10. Карта градостроительного зонирования 36](#_Toc201628765)

[Статья 36. Карта градостроительного зонирования межселенной территории 36](#_Toc201628766)

[Статья 37. Территориальные зоны межселенной территории Пригородного района (северо-восточнее населенного пункта Даргавс) 36](#_Toc201628767)

[Статья 38. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных настоящими Правилами к различным территориальным зонам 37](#_Toc201628768)

[Статья 39. Порядок ведения карты градостроительного зонирования 37](#_Toc201628769)

[Часть III. Градостроительные регламенты 38](#_Toc201628770)

[Глава 11. Градостроительные регламенты межселенной территории 38](#_Toc201628771)

[Статья 42. П-5. Зона транспортной инфраструктуры 38](#_Toc201628772)

[Приложение 41](#_Toc201628773)

# Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района и внесения в них изменений

## Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района

### Статья 1. Предмет регулирования и цели подготовки Правил землепользования и застройки межселенных территорий

1. Настоящие Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами и нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия-Алания, Пригородного муниципального района.

2. Правила землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания (северо-восточнее населенного пункта Даргавс) (далее – Правила) – документ градостроительного зонирования, устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района

1. Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

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

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

**водоохранная зона** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**градостроительное зонирование** – зонирование межселенных территорий района в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства и соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство;

**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;

**земельный участок** – это часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь и правовой режим. Территориальные границы участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством;

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

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

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

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

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

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

**межселенная территория –** территория муниципального района Российской Федерации, находящаяся вне границ поселений (определение в редакции, введённой в действие Федеральным законом от 01.05.2019 № 87-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

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

**объект, не являющийся объектом капитального строительства** – сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

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

**объекты недвижимости** – земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

**объекты транспортной инфраструктуры** – технологический комплекс, включающий в себя железнодорожные, трамвайные и внутренние водные пути, контактные линии, автомобильные дороги, тоннели, эстакады, мосты, вокзалы, железнодорожные и автобусные станции, метрополитены, морские торговые, рыбные, специализированные и речные порты, портовые средства, судоходные гидротехнические сооружения, аэродромы, аэропорты, объекты систем связи, навигации и управления движением транспортных средств, а также иные обеспечивающие функционирование транспортного комплекса здания, сооружения, устройства и оборудование;

**органы местного самоуправления Пригородного района:**

* Собрание представителей Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания;
* Администрация Пригородного муниципального района;
* глава Администрации Пригородного муниципального района;

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

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

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**правообладатели земельных участков**:

* **собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
* **землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;
* **землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
* **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
* **обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);
* **обладатели публичного сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с [главой V.7](https://base.garant.ru/12124624/1dc0c75e84c609bad14d91efe6b2c3ed/#block_50007) Земельного кодекса Российской Федерации;

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

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

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

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

**реконструкция** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;;

**санитарно-защитная зона** – специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающий уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

**санитарные разрывы** – расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;

**строительство** – создание (возведение) зданий, строений и сооружений. Продукцией строительства являются законченные и подготовленные к вводу в эксплуатацию новые или реконструированные здания и сооружения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для рационального использования межселенных территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки и застройки межселенных территорий;

2) развития производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

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

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

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

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) [предельные](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_461102/312302f37ac9299771d2bf4f9b4bb797fb476948/#dst100606) (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с [законодательством](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/7b81874f50ed9cd03230f753e5c5a4b03ef9092d/) Российской Федерации.

7. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания.

Статья 4. Объекты и субъекты градостроительной деятельности

1. Объектом градостроительных отношений являются межселенные территории Пригородного района, в том числе земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями, иными объектами недвижимости и их комплексами.

2. Субъектами градостроительных отношений на межселенных территориях Пригородного района являются:

* органы местного самоуправления и государственной власти в пределах своей компетенции (выступают от имени Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, муниципального образования);
* физические и юридические лица.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также максимальный процент земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка определяются в соответствии с Региональными и Местными нормами градостроительного проектирования.

Статья 5. Область применения Правил

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей межселенной территории в границах, установленных согласно Закона Республики Северная Осетия-Алания от 05.03.2005 № 18-РЗ «Об установлении границ муниципального образования Пригородный муниципальный район Республики Северная Осетия-Алания, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований – сельских поселений и установлении их границ».

2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

3. Настоящие Правила применяются при:

1. разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков;
2. принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
3. принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
4. рассмотрении в комиссии по землепользованию и застройке, в районных комиссиях по вопросам градостроительства, в органах местного самоуправления, в суде вопросов о соответствии использования земельных участков их разрешенному использованию, а также при рассмотрении иных вопросов;
5. осуществлении государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля;
6. формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;
7. регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории муниципального образования.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 6. Полномочия Собрания представителей Пригородного муниципального района в области землепользования и застройки

К полномочиям Собрания представителей Пригородного района в области землепользования и застройки в области землепользования и застройки относятся:

1. принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах межселенных территорий Пригородного района, внесение в них изменений;
2. осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов, уполномоченных в области градостроительной деятельности и земельно-имущественных отношений, в пределах своей компетенции;
3. установление ставок земельного налога на территории и ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности;
4. утверждение схемы территориального планирования Пригородного района и внесение в нее изменений;
5. утверждение правил землепользования и застройки межселенной территории и внесение в них изменений;
6. иные полномочия, отнесенные к компетенции Собрания представителей Пригородного района в области землепользования и застройки, Уставом муниципального образования.

Статья 7. Полномочия Администрации Пригородного муниципального района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Администрации Пригородного муниципального района в области землепользования и застройки относятся:

1. принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;
2. разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах межселенной территории, находящихся в муниципальной собственности, и муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности;
3. подготовка документов территориального планирования;
4. утверждение документации по планировке территории;
5. управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
6. выдача разрешений на строительство за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, объектов капитального строительства, расположенных на территории;
7. резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах межселенных территорий Пригородного района для муниципальных нужд;
8. в пределах своей компетенции осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель;
9. иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации Пригородного муниципального района, Уставом, решениями Собрания представителей Пригородного района, заключенными соглашениями в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. В целях реализации полномочий Администрации Пригородного муниципального района в области землепользования и застройки главой Пригородного муниципального района издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом полномочиями, заключенными соглашениями.

Статья 8. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления осуществляют распоряжение земельными участками на территории муниципального образования, находящихся в муниципальной собственности, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законодательством Республики Северная Осетия-Алания, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, а также целей, не связанных со строительством.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду в соответствии с главой 5.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Предоставление земельных участков для размещения объектов реализации инвестиционных проектов находящихся в муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена.

Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется главой 5.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания (далее – Комиссия) создаётся в соответствии с требованиями ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Республики Северная Осетия-Алания, нормативными правовыми актами муниципального района, Положением о Комиссии.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность на безвозмездной основе.

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

4. Заседания Комиссии могут проводиться в порядке публичных слушаний, которые являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

5. Периодичность заседаний определяется председателем Комиссии.

6. 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 решающим.

7. Итоги каждого заседания оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

8. Комиссия создается в целях реализации правил землепользования и застройки. Комиссия осуществляет следующие функции:

* организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* готовит рекомендации главе местной администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;
* готовит главе администрации заключение по результатам публичных слушаний;
* осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Глава 3. Градостроительное зонирование

Статья 10. Градостроительный регламент

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

1. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Схемой территориального планирования Пригородного района;
4. видов территориальных зон;
5. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительных регламентов, утвержденных настоящими Правилами, **не распространяется** на земельные участки:

1. в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, парков, набережных, водных объектов, бульваров и других подобных территорий);
2. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
3. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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;
4. предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты **не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

7. В случае если нормами земельного законодательства Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания установлены предельные размеры земельных участков для отдельных категорий землепользователей, противоречащие нормам градостроительных регламентов, установленных настоящими правилами землепользования и застройки, применяются нормы, установленные земельным законодательством Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания.

Статья 11. Содержание градостроительных регламентов

1. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1. основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент;
2. условно разрешенные виды использования. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе отдельно оформляемого разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежных объектов недвижимости иных физических и юридических лиц;
3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. 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 согласования.

4. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их сочетания.

5. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктом 4 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

6. Градостроительные регламенты содержат так же расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

7. В градостроительном регламенте отражаются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 13. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

1. объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
2. объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
3. благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
4. площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
5. общественные туалеты;
6. объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
7. объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
8. иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, являются несоответствующими разрешенному виду использования.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Глава 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на межселенных территориях Пригородного района физическими и юридическими лицами

Статья 15. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на межселенных территорий Пригородного района осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и действующего законодательства.

2. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил.

3. В случае если изменение вида разрешенного использования объектов капитального строительства невозможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности данных объектов капитального строительства, изменение вида разрешенного использования таких объектов осуществляется путем получения разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на межселенных территорий Пригородного района осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно и без дополнительных разрешений и согласований, если:

* применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных и вспомогательных видов разрешенного использования;
* планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства и не связано с необходимостью получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 17. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции установлен ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 5. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 18. Общие положения

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия-Алания и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1. в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
2. с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемой территориального планирования Пригородного района функциональных зон.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании:

* документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов),
* лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории,
* в соответствии с программами комплексного развития коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры,
* нормативами градостроительного проектирования,
* комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения,
* требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий,
* границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия,
* границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено ч. 10.2 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 19. Проект планировки территории

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Подготовка проектов планировки территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных ч. 5 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Статья 20. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования Пригородного района функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1. определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
2. установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъекта Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

4. Состав и содержание проектов межевания территорий устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Глава 6. Порядок внесения изменения и дополнений в правила землепользования и застройки межселенных территорий Пригородного района

Статья 21. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

* несоответствие настоящих Правил схеме территориального планирования межселенных территорий Пригородного района возникшее в результате внесения в схему территориального планирования района изменений;
* поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1. федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
2. органы исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
3. органы местного самоуправления Пригородного района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
4. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на межселенных территориях Пригородного района;
5. физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;
6. уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее – юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);
7. высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее – юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

4. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления направляют Главе района требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

5. В случае, предусмотренном частью 4 настоящей статьи, глава района обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 4 настоящей статьи требования. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в этом случае не требуется.

6. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

7. Порядок внесения изменений в настоящие правила регулируется ст. ст. 31-33 Градостроительного кодекса.

Статья 22. Порядок утверждения нормативного правового акта о внесении изменений в Правила

1. Решение о внесении изменений в Правила утверждается Собранием представителей Пригородного района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний (за исключение случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом не требуется).

2. Собрание представителей Пригородного района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить решение о внесении изменений в Правила или направить проект решения о внесении изменений в Правила главе Администрации Пригородного района на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту.

3. Нормативный правовой акт о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Администрации Пригородного района в сети Интернет.

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Северная Осетия-Алания вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Республики Северная Осетия-Алания, утверждённым до внесения изменений в настоящие Правила.

Глава 7. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 23. Общие положения

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам документов территориального планирования, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Уставом Пригородного района и (или) нормативным правовым актом Собрания представителей Пригородного района и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам документов территориального планирования, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся на основе принципов публичности, справедливости и открытости принятия решений по вопросам местного значения.

5. Документами общественных обсуждений или публичных слушаний являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Статья 24. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии со ст. ст. 5.1, 28, 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Пригородного района, утвержденном решением 21 заседания Собрания представителей Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания седьмого созыва от 28.12.2023 № 177 «Об утверждении Положения о публичных слушаниях в Пригородном муниципальном районе Республики Северная Осетия-Алания».

Глава 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 25. Общие принципы установления сервитутов

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

2. Сервитут устанавливается в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного Кодекса.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Северная Осетия-Алания, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Случаи, порядок установления сервитута определяется в соответствии со ст. ст. 274 и 275 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 23, 39.23 и 39.26. Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6. По требованию собственника земельного участка, обремененного частным сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

7. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Статья 26. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимает Администрация Пригородного района.

Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 27. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса.

2. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на межселенных территориях принимается Администрацией Пригородного района.

3. Порядок изъятия земельных участков для муниципальных нужд определяется главой VII.1 Земельного кодекса.

Статья 28. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории

1. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

1. с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;
2. с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;
3. с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно- климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

2. На карте градостроительного зонирования Правил отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах указанных зон и территорий допускается при условии соблюдения ограничения их использования.

3. Осуществление деятельности на земельных участках, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории может быть ограничена в целях защиты жизни и здоровья населения и окружающей среды от вредного воздействия промышленных объектов, объектов транспорта и других объектов, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, а также в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов связи, электроэнергетики, трубопроводов и защиты иных охраняемых объектов, сохранения объектов культурного наследия и их территорий, предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на особо охраняемые природные территории, водные объекты, объекты растительного и животного мира и в иных случаях, установленных федеральными и региональными законами.

Глава 9. Заключительные положения

**Статья 29. Размещение рекламных конструкций**

1. Во всех территориальных зонах межселенной территории допускается без отдельного указания в регламенте установка и эксплуатация рекламных конструкций установленных в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории Пригородного района по согласованию с Администрацией Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания.

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

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

Статья 30. Вступление в силу настоящих Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

Статья 31. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Пригородного района.

2. Настоящие Правила землепользования и застройки, включая все входящие в их состав картографические документы, являются открытыми для всех органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

Статья 32. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Глава Пригородного района после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.

Статья 33. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим отношениям

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом.

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

5. Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

6. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

Статья 34. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, гражданско-правовую, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Северная Осетия-Алания.

Статья 35. Сведения о границах территориальных зон

Подготовка документов, содержащих сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, выполняется в соответствии с требованиями приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

**Часть II. Карта градостроительного зонирования**

**Глава 10. Карта градостроительного зонирования**

### Статья 36. Карта градостроительного зонирования межселенной территории

1. Карта градостроительного зонирования межселенной территории Пригородного района находятся в Администрации Пригородного района, доступна для ознакомления в установленном порядке.

2. Карта градостроительного зонирования межселенной территории Пригородного района являются неотъемлемой частью настоящих Правил.

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

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

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

5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования межселенной территории Пригородного района отображены по:

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

### Статья 37. Территориальные зоны межселенной территории Пригородного района (северо-восточнее населенного пункта Даргавс)

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами на межселенной территории Пригородного района (северо-восточнее населенного пункта Даргавс) установлена территориальная зона:

1. П-5. Зона транспортной инфраструктуры.

### Статья 38. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных настоящими Правилами к различным территориальным зонам

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

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

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

**Статья 39. Порядок ведения карты градостроительного зонирования**

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

Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется уполномоченным лицом Администрации Пригородного района.

2. Внесение изменений в карты градостроительного зонирования осуществляется в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

# Часть III. Градостроительные регламенты

## Глава 11. Градостроительные регламенты межселенной территории

### Статья 42. П-5. Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящими регламентами.

| **Код и вид использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| 4.9.1. Объекты придорожного сервиса | 1. Размещение объектов дорожного сервиса в границах полосы отвода автомобильной дороги необходимо осуществлять в соответствии с документацией по планировке территории и с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 28.10.2020 № 1753 «О минимально необходимых для обслуживания участников дорожного движения требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального или межмуниципального, местного значения объектами дорожного сервиса, размещаемыми в границах полос отвода автомобильных дорог, а также требованиях к перечню минимально необходимых услуг, оказываемых на таких объектах дорожного сервиса».  2. Размещение объектов дорожного сервиса в границах придорожных полос автомобильных федерального, регионального или местного значения должно осуществляться при условии согласования соответственно с федеральным исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания, органом местного самоуправления.  3. Объекты дорожного сервиса должны быть оборудованы стоянками и местами остановки транспортных средств, а также подъездами, съездами и примыканиями в целях обеспечения доступа к ним с автомобильной дороги.  4. Расстояния от АЗС, станций технического обслуживания и моек автомобилей до границ ЗУ детских дошкольных общеобразовательных школ, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы». | 1. Обеспечение автомобильной дороги объектами дорожного сервиса не должно ухудшать видимость на дороге, другие условия дорожного движения, а также условия использования и содержания автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений и иных объектов.  2. При размещении в границах водоохранной прибрежной полосы водных объектов требуется соблюдение ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.  3. Требуется соблюдение режима ограничений согласно нормативным технических регламентов в пределах охранных объектов инфраструктуры: зон линий электропередачи, линий связи, а так же в зоне санитарной охраны источников водоснабжения.  4. Размещение объектов пределах второго и третьего поясов зон охраны источников питьевого водоснабжения осуществлять в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». |
| 7.2. Автомобильный транспорт | 1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с требованиями приказа Министерства транспорта Российской Федерации от 18.08.2020 № 313 «Об утверждении Порядка установления и использования полос отвода автомобильных дорог федерального значения».  2. Размеры земельных участков определяются в соответствии с требованиями постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 18.01.2008 № 8 «О порядке установления и использования полос отвода региональных и межмуниципальных автомобильных дорог».  3. Размещение объектов дорожного сервиса в границах полосы отвода автомобильной дороги необходимо осуществлять в соответствии с документацией по планировке территории и с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 29.10.2009 № 860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектами дорожного сервиса, размещаемыми в границах полос отвода».  4. Размещение объектов дорожного сервиса в границах придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или местного значения должно осуществляться при условии согласования соответственно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания, органом местного самоуправления.  5. Объекты дорожного сервиса должны быть оборудованы стоянками и местами остановки транспортных средств, а также подъездами, съездами и примыканиями в целях обеспечения доступа к ним с автомобильной дороги.  6. Расстояния от АЗС, станций технического обслуживания и моек автомобилей до границ земельных участков общественных зданий и сооружений следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы». | 1. Требуется соблюдение ограничений пользования земельных участков и объектов капитального строительства в случае осуществлении публичного сервитута.  2. При размещении в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.  3. Требуется соблюдение режима ограничений согласно нормативным требованиям технических регламентов в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры: охранных зон линий электропередачи, линий связи, а так же в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.  4. Размещение объектов в пределах второго и третьего поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения следует осуществлять в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». |
| 7.5. Трубопроводный транспорт | 1. Размещение и проектирование трубопроводов следует осуществлять с соответствии с требованиями свода правил СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы», специальных ведомственных нормативных документов.  2. Отвод земель для магистральных трубопроводов осуществляется в соответствии с требованиями СН 452-73 «Сборник норм отвода земель для магистральных трубопроводов». Ширина полос земель для магистральных надземных трубопроводов определяется проектом, утвержденным в установленном порядке.  3. При выборе, отводе и использовании земель для магистральных трубопроводов следует соблюдать требования земельного законодательства, нормативных документов Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания и нормативных правовых актов муниципальных образований Республики Северная Осетия-Алания по восстановлению земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых, проведении геологоразведочных, строительных и иных работ | 1. Требуется соблюдение ограничений пользования земельных участков и объектов капитального строительства в случае осуществлении публичного сервитута.  2. При размещении в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации. |
| **2. Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства –** не установлены | | |
| **Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
| 3.1. Коммунальное обслуживание | Размеры земельных участков определяются в соответствии с требованиями:   * приказа Министерства транспорта Российской Федерации от 18.08.2020 № 313 «Об утверждении Порядка установления и использования полос отвода автомобильных дорог федерального значения»; * постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 18.01.2008 № 8 «О порядке установления и использования полос отвода региональных и межмуниципальных автомобильных дорог»; * СН 452-73 «Сборник норм отвода земель для магистральных трубопроводов». | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных объектов инженерной инфраструктуры. |

## Приложение

Карта градостроительного зонирования межселенной территории Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания (северо-восточнее населенного пункта Даргавс) приложена отдельным листом.