

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ Г. О. ВЛАДИКАВКАЗ

АДМИНИСТРАЦИЯ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ Г. ВЛАДИКАВКАЗ

**Правила землепользования и застройки**

**г. Владикавказа**

Выполненные в соответствии с генпланом,

утвержденным в 2011 году

Главный архитектор проекта

Ю.А. Шапошникова

Владикавказ

2012

**Состав проекта**

**А. Пояснительная записка**

**Б. Графические материалы**

1. Карта границ территориальных зон городского округа г. Владикавказа. М 1:20 000

2. Карта границ территориальных зон г. Владикавказа. М 1:10 000

3. Карта границ зон с особыми условиями использования территории

городского округа г. Владикавказа. М 1: 20 000

4. Карта границ зон с особыми условиями использования территории

г. Владикавказа. М 1: 10 000

**Оглавление**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Глава 1.** | **Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**  **Термины и определения.** |  | 8 |
| Статья 1. | Общие положения. |  | 20 |
| Статья 2. | Полномочия Собрания представителей г. Владикавказа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. |  | 20 |
| Статья 3. | Полномочия Администрации местного самоуправления города в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. |  | 20 |
| Статья 4. | Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки. |  | 21 |
| Статья 5. | Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. |  | 21 |
| Статья 6. | Общие положения о порядке проведения публичных слушаний. |  | 21 |
| **Глава 2.** | **Положение о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления.** |  | 22 |
| Статья 7. | Общие положения о планировке территории. |  | 22 |
| Статья 8. | Подготовка проектов планировки территории. |  | 23 |
| Статья 9. | Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов. |  | 24 |
| Статья 10. | Подготовка градостроительных планов земельных участков. |  | 24 |
| **Глава 3.** | **Положение о порядке градостроительного зонирования и применении градостроительных регламентов.** |  | 25 |
| Статья 11. | Территориальные зоны, установленные для города Владикавказа. |  | 25 |
| Статья 12. | Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для города Владикавказа. |  | 26 |
| Статья 13. | Состав градостроительных регламентов. |  | 27 |
| Статья 14. | Порядок применения градостроительных регламентов. |  | 28 |
| Статья 15. | Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам. |  | 29 |
| Статья 16. | Контроль над использованием объектов капитального строительства и земельных участков. |  | 30 |
| **Глава 4.** | **Карта градостроительного зонирования.** |  | 30 |
| Статья 17. | Состав и содержание карты градостроительного зонирования. |  | 30 |
| Статья 18. | Карта границ территориальных зон. |  | 30 |
| Статья 19. | Карта границ зон с особыми условиями использования территорий. |  | 30 |
| Статья 20. | Порядок ведения карты градостроительного зонирования. |  | 30 |
| **Глава 5.** | **Градостроительные регламенты.** |  | 31 |
| Статья 21. | Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки 1-го типа (Ж-1). |  | 31 |
| Статья 22. | Градостроительный регламент зоны жилой застройки 2-го типа малоэтажными жилыми домами (Ж-2). |  | 35 |
| Статья 23. | Градостроительный регламент зоны жилой застройки 3-го типа среднеэтажными жилыми домами (Ж-3) |  | 39 |
| Статья 24. | Градостроительный регламент зоны жилой застройки 4-го типа многоэтажными жилыми домами (Ж-4) |  | 44 |
| Статья 25. | Градостроительный регламент зоны жилой застройки 5-го типа многоэтажными жилыми домами (Ж-5) |  | 48 |
| Статья 26. | Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки (ОЖ) |  | 52 |
| Статья 27. | Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД) |  | 58 |
| Статья 28. | Градостроительный регламент зоны коммерческой (торговой) застройки (К) |  | 62 |
| Статья 29. | Градостроительный регламент зоны размещения культовых объектов (КО) |  | 65 |
| Статья 30. | Градостроительный регламент зоны размещения объектов здравоохранения(ОС-1) |  | 65 |
| Статья 31. | Градостроительный регламент зоны размещения объектов высшего и среднего специального образования (ОС-2) |  | 67 |
| Статья 32. | Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (ОС-3) |  | 68 |
| Статья 33. | Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны первого типа (КП-1) |  | 69 |
| Статья 34. | Градостроительный регламент зоны реформирования земель производственно-коммунального назначения в общественную и жилую (КП-2). |  | 71 |
| Статья 35. | Градостроительный регламент зоны производственной, коммерческой и деловой активности (ПКД) |  | 76 |
| Статья 36. | Градостроительный регламент зоны внешнего железнодорожного транспорта (Т-1). |  | 80 |
| Статья 37. | Градостроительный регламент зоны внешнего автомобильного транспорта (Т-2). |  | 82 |
| Статья 38. | Градостроительный регламент зоны инфраструктуры городского транспорта (Т-3) |  | 83 |
| Статья 39. | Градостроительный регламент зоны реформирования земель инфраструктуры городского транспорта в общественно-деловую зону (Т-4). |  | 84 |
| Статья 40. | Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры города (ИГ). |  | 88 |
| Статья 41. | Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства (СХ-1). |  | 88 |
| Статья 42. | Градостроительный регламент зоны садоводства и дачного  хозяйства (СХ-2). |  | 89 |
| Статья 43. | Градостроительный регламент зоны реформирования земель садоводческих товариществ в жилую застройку (СХ-3) |  | 91 |
| Статья 44. | Градостроительный регламент зоны реформирования земель сельхозпроизводства в жилую застройку (СХ-4). |  | 98 |
| Статья 45. | Градостроительный регламент зоны общественных парков, скверов и бульваров (Р-1). |  | 106 |
| Статья 46. | Градостроительный регламент зоны специализированных парков (Р-2) |  | 109 |
| Статья 47. | Градостроительный регламент зоны лесов (Р-3). |  | 111 |
| Статья 48. | Градостроительный регламент зоны рекреационного строительства (Р-4) |  | 111 |
| Статья 49. | Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов (Р-5). |  | 113 |
| Статья 50. | Градостроительный регламент зоны особо охраняемых природных территорий (ООТ). |  | 114 |
| Статья 51. | Градостроительный регламент зоны режимных объектов  (С-1). |  | 114 |
| Статья 52. | Градостроительный регламент зоны кладбищ и крематориев  (С-2). |  | 115 |
| Статья 53. | Градостроительный регламент зоны размещения и переработки отходов производства и потребления (С-3). |  | 116 |
| Статья 54. | Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации. |  | 116 |
| Статья 55. | Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями. |  | 122 |
| Статья 56. | Порядок устройства ограждений земельных участков. |  | 123 |
| Статья 57. | Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. |  | 125 |
| **Глава 6.** | Положение о внесении изменений в Правила. |  | 126 |
| Статья 58. | Действие Правил по отношению к Генеральному плану города |  | 126 |
| Статья 59. | Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения. |  | 126 |
| Статья 60. | Внесение изменений в Правила. |  | 126 |
| Статья 61. | Ответственность за нарушение Правил. |  | 126 |

**Глава 1. Положение**

**о регулировании землепользования и застройки**

**органами местного самоуправления и о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

**Термины и определения.**

**Архитектурно-строительное проектирование** - подготовка проектной документации.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

**Водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям, применительно к которым устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные гаражи и гаражи-стоянки** – гаражи и гаражи-стоянки, совмещаемые со зданиями различного функционального назначения (жилого, административного, торгового, обслуживающего, культурно-бытового, спортивного и др.).

**Гаражи** - здания, предназначенные для хранения и технического обслуживания автомобилей.

**Гаражи-стоянки** – автостоянки закрытого типа, предназначенные для хранения автомобилей, не имеющие оборудования для технического обслуживания автомобилей, за исключением простейших устройств - смотровых ям, эстакад. Гаражи-стоянки могут иметь полное или неполное наружное ограждение.

**Гаражные комплексы** - группа зданий и сооружений, предназначенных для хранения, технического обслуживания и других видов услуг, связанных с автосервисом, продажей автомобилей и запасных частей. В составе гаражных комплексов могут устраиваться небольшие автозаправочные станции. Гаражные комплексы могут быть дополнены объектами различного функционального назначения (за исключением учебных, лечебных и детских учреждений).

**Генеральный план городского округа, генеральный план поселения** - вид документа территориального планирования муниципальных образований, определяющий, цели, задачи и направления территориального планирования городского округа или поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории.

**Городская черта, черта сельских населенных пунктов** - внешняя граница земель населенного пункта, которая отделяет земли поселения (населенного пункта) от земель иных категорий.

**Городское поселение** - город или поселок, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

**Городской округ** - городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных Федеральным законом от 6.10.03 г. № 131-ФЗ вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

**Гостевые стоянки** - открытые площадки, предназначенные для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей.

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

**Границы водоохранных зон** - границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Границы зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)** - установленные на основании проекта зон охраны в соответствии с требованиями сохранения объектов культурного наследия и утвержденные в установленном порядке границы: охранных зон, зон регулирования застройки и зон охраняемого ландшафта с определенным режимом их содержания.

**Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - границы зон I пояса: - **границы зоны I пояса санитарной охраны** - границы огражденной территории водозаборных сооружений и площадок, головных водопроводных сооружений, на которых установлен строгий охранный режим и не допускается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, не связанных с эксплуатацией водоисточника. В границах I пояса санитарной охраны запрещается постоянное и временное проживание людей, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях.

**Границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс городских округов и поселений** - границы участков внутриквартального озеленения общего пользования и трасс внутриквартальных транспортных коммуникаций.

**Границы охранных зон особо охраняемых природных территорий** - границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые в особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства.

**Границы полосы отвода автомобильных дорог** - границы территорий, занятых автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями. Ширина полосы отвода нормируется в зависимости от категории дороги, конструкции земляного полотна и других технических характеристик.

**Границы полосы отвода железных дорог** - границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которых нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и др., и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта.

**Границы прибрежных зон (полос)** - границы территорий внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Границы санитарно-защитных зон** - границы территорий, отделяющих промышленные площадки от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливается в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В границах санитарно-защитных зон устанавливается режим санитарной защиты от неблагоприятных воздействий; допускается размещение коммунальных инженерных объектов городской инфраструктуры в соответствии с санитарными нормами и СНиП.

**Границы территорий объектов культурного наследия (памятников, ансамблей и достопримечательных мест)** – границы земельных участков, непосредственно занимаемых памятниками, и связанные с ними исторически и функционально.

**Границы территорий природного комплекса, не являющихся особо охраняемыми** - границы территорий городских лесов и лесопарков, долин малых рек, парков, скверов, озелененных и лесных территорий, объектов спортивного, медицинского, специализированного и иного назначения, а также резервных территорий, предназначенных для воссоздания утраченных или формирования новых территорий природного комплекса.

**Границы технических (охранных) зон инженерных сооружений и коммуникаций** - границы территорий, предназначенных для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций.

**Дорога (городская)** - путь сообщения на территории городского округа, поселения, предназначенный для движения автомобильного транспорта, как правило, изолированный от пешеходов, жилой и общественной застройки, обеспечивающий выход на внешние автомобильные дороги и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети.

**Жилой район** - структурный элемент селитебной территории площадью, как правило, от 80 до 250 га, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия с радиусом обслуживания не более 1500 м, а также часть объектов городского значения; границами, как правило, являются труднопреодолимые естественные и искусственные рубежи, магистральные улицы и дороги общегородского значения.

**Жилые дома блокированной застройки** - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

**Заказчик** - лицо, уполномоченное застройщиком для выполнения части своих функций, в т.ч. по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта, а также по заключению договоров с лицами, выполняющими эти виды работ.

**Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее (в т.ч. инвестициями) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. (в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=95563;fld=134;dst=100277) от 14.07.2008 N 118-ФЗ)

**Изменение недвижимости** - изменение вида использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство, реконструкция, перемещение или снос новых или существующих строений или сооружений, экскавация или бурение (кроме как с целью взятия образцов) грунта, очистка земельного участка от растительности при подготовке строительства, изменение размеров земельного участка.

**Индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства)** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование.

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** - организованный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере градостроительства систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

**Капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 215-ФЗ).

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 215-ФЗ).

**Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства** - освоение территории для жилищного строительства, проводимое с целью формирования полноценной комфортной жилой среды в виде комплекса мероприятий по подготовке документации по планировке территории, определенной для комплексного освоения в целях жилищного строительства, выполнению работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной и социальной инфраструктуры, осуществлению жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами.

**Кондоминиум** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, органов местного самоуправления - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты) (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 № 210-ФЗ).

(За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения.

В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта).

В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение:

- объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов);

- отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, минимойки, посты проверки СО);

- отдельных нестационарных объектов для попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничная торговля и бытовое обслуживание).

**Линии застройки** – условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

**Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые с отступом от красных линий или от границ земельных участков и однозначно определяющие места расположения на плане внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

**Межевание** - комплекс работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проекте и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

**Межселенная территория** - территория, находящаяся вне границ поселений (территории, занятые сельхозугодьями, лесами, другими незастроенными ландшафтами и расположенные за пределами границ поселений).

**Микрорайон (квартал)** - структурный элемент жилой застройки площадью, как правило, 10 – 60 га, но не более 80 га, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования с радиусом обслуживания не более 500 м (кроме школ и детских дошкольных учреждений, радиус обслуживания которых определяется в соответствии с нормами); границами, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной зоне.

**Многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

**Многоквартирный жилой дом малой этажности** - многоквартирный дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

**Муниципальное образование** - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ.

**Населенный пункт** – часть территории муниципального образования республики, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения республики. К населенным пунктам на территории республики относятся города, поселки, села и деревни.

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации (введен Федеральным законом от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

**Объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации (введен Федеральным законом от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

**Объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации (введен Федеральным законом от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

**Озелененные территории** - часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; застроенные территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой часть поверхности занята растительным покровом.

**Особо охраняемая природная территория** - территория земной, водной поверхности и воздушного пространства над ней с расположенными на ней природными комплексами и объектами, имеющими особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение, которая решением органов государственной власти изъята полностью или частично из хозяйственного использования и для которой установлен особый режим охраны.

**Охранная зона** - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. Зоны охраны памятников устанавливаются как для отдельных памятников истории и культуры, так и для их ансамблей и комплексов, а также при особых обоснованиях - для целостных памятников градостроительства (исторических зон городских округов и поселений и других объектов).

**Парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения (введен Федеральным законом от 21.04.2011 N 69-ФЗ).

**Пешеходная зона** - территория, предназначенная для передвижения пешеходов, на ней не допускается движения транспорта за исключением специального, обслуживающего эту территорию.

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Правообладатель земельного участка** - физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок - правом собственности, правом долгосрочной аренды, правом бессрочного пользования или правом пожизненного наследуемого владения.

**Предприятие** - объект хозяйственной деятельности, связанный с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг, которые осуществляются с использованием процессов, оборудования и технологий, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

**Предпроектная документация** - документы, подготавливаемые застройщиком для полноценной проектной документации.

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Проектная документация** - документация, подготавливаемая применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее - капитальный ремонт), используемая для получения разрешения на строительство и в производстве строительных работ после ее согласования в установленном порядке.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между администрацией муниципального образования и физическим или юридическим лицом.

**Разрешение на строительство** - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111882;fld=134;dst=100012) от 31.12.2005 N 210-ФЗ).

**Реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 215-ФЗ).

**Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – 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 (в ред. Федерального закона от 18.07.2011 № 215-ФЗ).

**Саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - саморегулируемые организации)** - некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства (п. 17 введен Федеральным законом от 22.07.2008 N 148-ФЗ).

**Санитарно-защитная зона (СЗЗ)** - территория между границами промплощадки и территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта.

**Сельское поселение** - один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, деревень и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

**Среда обитания** - совокупность объектов, явлений и факторов окружающей (природной и искусственной) среды, определяющая условия жизнедеятельности человека.

**Стоянка для автомобилей (автостоянка)** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей. Автостоянки могут быть открытого типа и закрытого типа. Автостоянки могут устраиваться внеуличными (в виде карманов, отступающих от проезжей части и др.) либо уличными (в виде «парковок» на проезжей части, обозначенных специальными знаками).

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешений на строительство (за исключением особо определенных незначительных действий), предоставляемых при согласовании проектной архитектурно-строительной документации.

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

**Субъекты градостроительных отношений** - Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111777;fld=134;dst=100011) от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

**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) (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ).

**Территория предприятия** - территория, оформленная в установленном порядке собственником предприятия для осуществления хозяйственной деятельности.

**Технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно (введен Федеральным законом от 28.11.2011 N 337-ФЗ).

**Технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливает 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).

**Улица** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначен-ный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети.

**Устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

**Функционально-планировочное образование** - часть территории города, представляющая собой целостное градостроительное образование, для которого установлены территориальные границы и градостроительные регламенты, обеспечивающие комплекс социально-гарантированных условий жизнедеятельности в зависимости от функционального назначения территорий.

**Функциональное зонирование территории** - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости, установленное в соответствии с гражданским законодательством.

**Статья 1.** Общие положения.

1. Правила землепользования и застройки г.о. Владикавказ (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования г.о. Владикавказа, принятым в соответствии с Градостроительным, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Северная Осетия - Алания, Уставом Муниципального образования г. Владикавказ, действующим генеральным планом г.о. Владикавказ (утвержденным решением Собрания представителей г.о.Владикавказ 31 мая 2011 года, протокол №24/22 – далее Генеральный план), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории городского округа Владикавказ, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

**Статья 2.** Полномочия Собрания представителей г.о. Владикавказа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Собрания представителей г.о. Владикавказ в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 3.** Полномочия Администрации местного самоуправления города в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Администрации местного самоуправления города (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

2) утверждение документации по планировке территорий;

3) выдача в установленном порядке разрешения на строительство объектов недвижимости, а также согласование проектной документации объектов жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, а также благоустройства территории г. Владикавказ;

4) утверждение актов о принятии в эксплуатацию завершенных строительством объектов в соответствии с действующим законодательством;

5) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

6) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) принятие решений о развитии застроенных территорий;

8) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

9) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

10) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

11) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению Администрации местного самоуправления г.о. Владикавказ.

**Статья 4.** Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации.

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации местного самоуправления г.о.Владикавказ и осуществляет свою деятельность в соответствии с распорядительными документами администрации местного самоуправления.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

2) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

3) подготовка для Главы администрации местного самоуправления города заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил (т.е. доработанные);

4) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой администрации местного самоуправления г. Владикавказа.

4. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

5. В случае если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

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

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации ,и размещаются на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

**Статья 6.** Общие положения о порядке проведения публичных слушаний.

1. Порядок Проведения публичных слушаний в городе регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом Муниципального образования г.о. Владикавказ и решениями Собрания представителей г. Владикавказа.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей города на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

4. Жители города и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

- проекты правил землепользования и застройки города, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы, связанные с внесением изменений в Генеральный план города;

- вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Мнение жителей города, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

**Глава 2. Положение**

**о подготовке документации по планировке территорий**

**органами местного самоуправления.**

**Статья 7.** Общие положения о планировке территории.

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки;

- проектов межевания;

- градостроительных планов земельных участков.

2. На основе Генерального плана производится деление территории города на расчётные градостроительные (районы) округа.

3. Для каждого из расчётных градостроительных (районов) округов подготавливаются проекты планировки. Для территории одного расчётного градостроительного (района) округа может быть подготовлен только один проект планировки.

4. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются:

-красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);

-границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения;

- иные элементы, определённые законодательством Российской Федерации и Республики Северная Осетия - Алания для включения в состав проектов планировки.

5. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) – часть территории города, ограниченная красными линиями, которые проводятся по улицам, либо естественным границам в виде природных элементов (рек, ручьёв, оврагов, балок, лесополос), полосам отвода автомагистралей и т.п. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) выделяется в составе проекта планировки территории путём установки красных линий.

6. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях:

- если возникает необходимость изменения красных линий одного из планировочных элементов (квартала, микрорайона), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованным лицом документации по планировке территории с целью предоставления земельного участка для строительства, если такое изменение не противоречит Генеральному плану города;

- если возникает необходимость изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;

- если в Генеральный план городского округа были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

- если в Правила землепользования и застройки городского округа были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

7. На основе проектов планировки применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), выделенным в их составе, подготавливаются проекты межевания, в которых происходит выделение отдельных земельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путём установления их границ с учётом красных линий планировочных элементов, участков для размещения объектов местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

8. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

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

- разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

- объединяют несколько земельных участков в один;

- изменяют общую границу нескольких земельных участков.

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

**Статья 8.** Подготовка проектов планировки территории.

1. Решение о подготовке проекта планировки, проекта планировки и межевания принимает Глава администрации местного самоуправления г. Владикавказа.

2. Проекты планировки без проектов межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

1) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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

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

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;

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

3) границы зон действия публичных сервитутов;

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

5) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. На основании проектов планировки территории, утвержденных Главой администрации местного самоуправления г. Владикавказа, Собрание представителей г. Владикавказа вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 9.** Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов.

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает Глава администрации местного самоуправления города.

2. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, когда необходимо:

- определить, изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования, в том числе застроенных в случаях, оговоренных в настоящих Правилах;

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3. Проекты межевания как самостоятельные документы могут подготавливаться применительно к территории:

- разделённой на земельные участки;

- разделение на земельные участки которой ещё не завершено;

- для которой требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

3. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

**Статья 10.** Подготовка градостроительных планов земельных участков.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

**Глава 3. Положение**

**о порядке градостроительного зонирования и применении градостроительных регламентов.**

**Статья 11.** Территориальные зоны, установленные для города Владикавказа.

1. Для целей регулирования застройки в соответствии с настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны:

Ж-1 Зона жилой застройки 1-го типа (усадебная застройка);

Ж-2 Зона жилой застройки 2 –го типа (малоэтажная 1-3эт.);

Ж-3 Зона жилой застройки 3-го типа (средней этажности 3-5эт.);

Ж-4 Зона жилой застройки 4-го типа (многоэтажная застройка 5-7эт.);

Ж-5 Зона жилой застройки 5-го типа (многоэтажная 7-9эт.).

Общественно-деловые зоны:

ОЖ Зона многофункциональной застройки;

ОД Зона общественно-деловой застройки;

К Коммерческая зона;

КО Зона размещения культовых объектов;

ОС-1 Зона размещения объектов здравоохранения;

ОС-2 Зона размещения объектов высшего и среднего специального

образования;

ОС-3 Зона размещения объектов физкультуры и спорта;

Производственно-коммунальные зоны:

КП-1 Производственно-коммунальные зоны;

КП-2 Зона реформирования земель производственно-коммунального

назначения в общественную и жилую зоны;

ПКД Зоны производственной, коммерческой и деловой активности.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

ИГ Зона инженерной инфраструктуры города;

Т-1 Зона внешнего железнодорожного транспорта;

Т-2 Зона внешнего автомобильного транспорта;

Т-3 Зона инфраструктуры городского транспорта;

Т-4 Зона реформирования земель инфраструктуры городского

транспорта в общественно-деловую зоны.

Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ-1 Зона сельскохозяйственного производства;

СХ-2 Зона садоводства и дачного хозяйства;

СХ-3 Зона реформирования земель садоводческих товариществ

в жилую застройку усадебного типа;

СХ-4 Зона реформирования земель сельскохозяйственного

производства в жилую застройку.

Зоны рекреационного назначения:

Р-1 Зона общественных парков, скверов и бульваров;

Р-2 Зона специализированных парков;

Р-3 Зона лесов;

Р-4 Зона рекреационного строительства;

Р-5 Зона природных ландшафтов;

ООТ Зона особо охраняемых территорий.

Зоны специального назначения:

С-1 Зона режимных объектов;

С-2 Зона кладбищ и крематориев;

С-3 Зона размещения и переработки отходов производства и

Потребления.

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

4. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

5. Границы территориальных зон определяются на основе Генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 (пункт 2) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил. Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;

2) цифрового обозначения административного округа города, отделённого от кода территориальной зоны косой чертой;

3) собственного номера участка градостроительного зонирования, отделённого от цифрового обозначения административного округа косой чертой.

7. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

8. Для акваторий водных объектов территориальные зоны не установлены.

**Статья 12.** Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для города Владикавказа.

1. Для города установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1) зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации;

2) зоны, выделенные по экологическим и санитарно - эпидемиологическим условиям;

3) иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Республики Северная Осетия - Алания, нормативными правовыми актами органов Администрации местного самоуправления.

3. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

**Статья 13.** Состав градостроительных регламентов.

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

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:

1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах городского округа, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешённые и вспомогательные в соответствии со статьей 37 пунктом 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (редакция от 20.09.2011).

6. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются для строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований правообладателями таких земельных участков, за исключением организаций, упомянутых в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положением, принятым решением Собрания представителей г. Владикавказа и в соответствии со статьей 37 пунктом 6 и статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесённого к соответствующим основным или условно разрешённым.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.

10. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству городской среды (в том числе порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и тому подобное).

11. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

12. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в её пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

13. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 5 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 14.** Порядок применения градостроительных регламентов.

1. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в статье 12 настоящих Правил, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, указанным в статье 11 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах города, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным в главе 5 настоящих Правил;

2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные к ним для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешённого использования, определённым как условно разрешённый для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения в соответствии с порядком, предусмотренным положением, принятым решением Собрания представителей г. Владикавказа.

5. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

6. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) выполнения требований технических регламентов;

2) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положением, принятым решением Собрания представителей г. Владикавказ.

**Статья 15.** Отклонение от параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

2. Все изменения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 5 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

**Статья 16.** Контроль над использованием объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Глава 4. Карта градостроительного зонирования.**

**Статья 17.** Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух частей:

- карта границ территориальных зон;

- карта границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:10000 (в 1 см 100 метров) и 1:20000 (в 1 см 200 метров).

**Статья 18.** Карта границ территориальных зон.

Карта границ территориальных зон города состоит из двух административных округов города:

1) Правобережный округ (бывшие Иристонский и Промышленный округ);

2) Левобережный округ (бывшие Затеречный и Северо-Западный округ).

**Статья 19.** Карта границ зон с особыми условиями использования территорий.

Карта границ зон с особыми условиями использования территории состоит из двух административных округов города:

1) Правобережный округ;

2) Левобережный округ.

**Статья 20.** Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. «Управление архитектуры и градостроительства администрации местного самоуправления г. Владикавказа в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

**Глава 5. Градостроительные регламенты.**

**Статья 21.** Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки 1-го типа (Ж-1).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| индивидуальные жилые дома | хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем),индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, гаражи для хранения индивидуального автотранспорта, летние кухни, площадки для сбора мусора |
| блокированные жилые дома |
| здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| общеобразовательные учреждения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра,  открытые площадки для занятий спортом и физкультурой,  школьные сады,  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,  площадки для сбора мусора |
| дошкольные образовательные учреждения |
| специальные и специализированные образовательные учреждения |
| справочные бюро, библиотеки | гостевые автостоянки |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей | гостевые автостоянки |
| амбулаторно-поликлинические учреждения,  пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции,  центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки |
| отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.);  пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;  прачечные и химчистки | гостевые автостоянки |
| магазины продовольственные и промтоварные | гостевые автостоянки |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки,  склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,  площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **условно разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** |
| гостиницы | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки,  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| офисы, отделения банков | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения | хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий,  гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | гостевые автостоянки |
| магазины | гостевые автостоянки |
| службы доставки питания по заказу | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| автомойки мощностью не более двух постов | хозяйственные постройки, площадки для сбора мусора |
| приёмные пункты вторичного сырья | складские постройки, площадки для сбора мусора |
| физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей | гостевые автостоянки,  раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора |
| общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами |
| открытые площадки для занятий групповыми видами спорта |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 20 м2, |
| здания и сооружения культовых учреждений | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |  |

2. Для зоны Ж-1 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | 1000 м2 (для индивидуального жилищного строительства) |
| минимальная | 300 м2 (для индивидуального жилищного строительства) |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальное | не нормируется |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | 10 м (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальная | не нормируется |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации |
| минимальный: | не нормируется |
| **Иные показатели:** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,8 м |
| максимальная высота оград между соседними участками | 1,8м (при условии устройства проветриваемого ограждения) |
| отступ застройки от красной линии улицы | не нормируется |
| отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки | нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

4. В Левобережной части Центрального планировочного района в некоторых случаях (с целью формирования архитектурно-композиционных акцентов) возможно повышение этажности, которое должно быть обосновано проектом планировки данной территории.

**Статья 22.** Градостроительный регламент зоны жилой застройки 2-го типа малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| многоквартирные жилые дома | | дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом,детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки,  встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы |
| жилые дома для малосемейных гостиничного типа | |
| общежития | |
| дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами | |
| специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения | |
| здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура | | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| общеобразовательные учреждения | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| дошкольные образовательные учреждения | |
| специальные и специализированные образовательные учреждения | |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки | | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты | | гостевые автостоянки |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | | гостевые автостоянки |
| молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь | | хозяйственные постройки молочных кухонь, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки | | гостевые автостоянки |
| магазины продовольственные и промтоварные | | гостевые автостоянки |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | | гостевые автостоянки |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | | гостевые автостоянки, учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | | гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| пристроенные жилые помещения, пристроенные кухни и санузлы в существующих индивидуальных домовладениях, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **условно разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** | |
| гостиницы | | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки |
| офисы, отделения банков | | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | | гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания |
| магазины | | гостевые автостоянки |
| службы доставки питания по заказу | | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | | площадки для сбора мусора |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта вместимостью не более двух боксов, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| приёмные пункты вторичного сырья | | гостевые автостоянки, складские постройки,  площадки для сбора мусора |
| физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры | | гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках | | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| здания и сооружения культовых учреждений | | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |

2. Для зоны Ж-2 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | 400 м2 (для индивидуального жилищного строительства) |
| минимальная | 200 м2 (для индивидуального жилищного строительства) |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальное | не нормируется |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | 10 м (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальная | не нормируется |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации |
| минимальный: | не нормируется |
| **Иные показатели:** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,8 м |
| максимальная высота оград между соседними участками | 1,8м (при условии устройства проветриваемого ограждения) |
| отступ застройки от красной линии улицы | не нормируется |
| отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки | нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

4. В Левобережной части Центрального планировочного района в некоторых случаях (с целью формирования архитектурно-композиционных акцентов) возможно повышение этажности, которое должно быть обосновано проектом планировки данной территории.

**Статья 23.** Градостроительный регламент зоны жилой застройки 3-го типа среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| многоквартирные жилые дома | | дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом,детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки,  встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы |
| жилые дома для малосемейных гостиничного типа | |
| общежития | |
| дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами | |
| специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения | |
| здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура | | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| общеобразовательные учреждения | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| дошкольные образовательные учреждения | |
| специальные и специализированные образовательные учреждения | |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки | | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты | | гостевые автостоянки |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | | гостевые автостоянки |
| молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь | | хозяйственные постройки молочных кухонь, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки | | гостевые автостоянки |
| магазины продовольственные и промтоварные | | гостевые автостоянки |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | | гостевые автостоянки |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | | гостевые автостоянки, учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | | гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| пристроенные жилые помещения, пристроенные кухни и санузлы в существующих индивидуальных домовладениях, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **условно разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** | |
| гостиницы | | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки |
| офисы, отделения банков | | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | | гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания |
| магазины | | гостевые автостоянки |
| службы доставки питания по заказу | | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | | площадки для сбора мусора |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта вместимостью не более двух боксов, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| приёмные пункты вторичного сырья | | гостевые автостоянки, складские постройки,  площадки для сбора мусора |
| физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры | | гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках | | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| здания и сооружения культовых учреждений | | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |

2. Для зоны Ж-3 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | не нормируется |
| минимальная | в соответствии с расчетами и СНиП 2.07.01-89\*, учитывая удельные показатели земельной доли для зданий разной этажности |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 5 (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальное | не нормируется |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | 15 м (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальная | не нормируется |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации |
| минимальный: | не нормируется |
| **Иные показатели:** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,8 м |
| отступ застройки от красной линии улицы | не нормируется |
| отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки | нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

4. В Левобережной части Центрального планировочного района в некоторых случаях (с целью формирования архитектурно-композиционных акцентов) возможно повышение этажности, которое должно быть обосновано проектом планировки данной территории.

**Статья 24.** Градостроительный регламент зоны жилой застройки 4-го типа многоэтажными жилыми домами (Ж-4)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| многоквартирные жилые дома | | дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом,детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки,  встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы |
| жилые дома для малосемейных гостиничного типа | |
| общежития | |
| дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами | |
| специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения | |
| здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура | | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| общеобразовательные учреждения | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| дошкольные образовательные учреждения | |
| специальные и специализированные образовательные учреждения | |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки | | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты | | гостевые автостоянки |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | | гостевые автостоянки |
| молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь | | хозяйственные постройки молочных кухонь, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки | | гостевые автостоянки |
| магазины продовольственные и промтоварные | | гостевые автостоянки |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | | гостевые автостоянки |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | | гостевые автостоянки, учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | | гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| пристроенные жилые помещения, пристроенные кухни и санузлы в существующих индивидуальных домовладениях, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **условно разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** | |
| гостиницы | | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки |
| офисы, отделения банков | | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | | гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания |
| магазины | | гостевые автостоянки |
| службы доставки питания по заказу | | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | | площадки для сбора мусора |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта вместимостью не более двух боксов, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| приёмные пункты вторичного сырья | | гостевые автостоянки, складские постройки,  площадки для сбора мусора |
| физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры | | гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках | | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| здания и сооружения культовых учреждений | | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |

2. Для зоны Ж-4 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | не нормируется |
| минимальная | в соответствии с расчетами и СНиП 2.07.01-89\*, учитывая удельные показатели земельной доли для зданий разной этажности |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 7 (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальное | не нормируется |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | 21 м (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальная | не нормируется |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации |
| минимальный: | не нормируется |
| **Иные показатели:** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,8 м |
| отступ застройки от красной линии улицы | не нормируется |
| отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки | нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 25.** Градостроительный регламент зоны жилой застройки 5-го типа многоэтажными жилыми домами (Ж-5)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| многоквартирные жилые дома | | дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом,детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки,  встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы |
| жилые дома для малосемейных гостиничного типа | |
| общежития | |
| дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами | |
| специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения | |
| здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура | | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| общеобразовательные учреждения | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| дошкольные образовательные учреждения | |
| специальные и специализированные образовательные учреждения | |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки | | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты | | гостевые автостоянки |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | | гостевые автостоянки |
| молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь | | хозяйственные постройки молочных кухонь, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки | | гостевые автостоянки |
| магазины продовольственные и промтоварные | | гостевые автостоянки |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | | гостевые автостоянки |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | | гостевые автостоянки, учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | | гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| пристроенные жилые помещения, пристроенные кухни и санузлы в существующих индивидуальных домовладениях, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **условно разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** | |
| гостиницы | | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки |
| офисы, отделения банков | | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | | гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания |
| магазины | | гостевые автостоянки |
| службы доставки питания по заказу | | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | | площадки для сбора мусора |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта вместимостью не более двух боксов, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| приёмные пункты вторичного сырья | | гостевые автостоянки, складские постройки,  площадки для сбора мусора |
| физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры | | гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках | | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| здания и сооружения культовых учреждений | | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |

2. Для зоны Ж-5 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | не нормируется |
| минимальная | в соответствии с расчетами и СНиП 2.07.01-89\*, учитывая удельные показатели земельной доли для зданий разной этажности |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 9 (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальное | не нормируется |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | 27 м (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальная | не нормируется |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации |
| минимальный: | не нормируется |
| **Иные показатели:** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,8 м |
| отступ застройки от красной линии улицы | не нормируется |
| отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки | нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 26.** Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки (ОЖ)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов

капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| жилые дома | дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом,детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы |
| общежития |
| специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения |
| здания органов государственной власти, местного самоуправления, суды, прокуратура | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| общеобразовательные учреждения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, прогулок, сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,  площадки для сбора мусора |
| дошкольные образовательные учреждения |
| специальные образовательные учреждения |
| отдельные корпуса высших учебных заведений, учреждения среднего специального и начального профессионального образования |
| гостиницы | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки |
| офисы, отделения банков | гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | гостевые автостоянки |
| театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы | гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки, музеи |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей,  центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны,  пункты обмена валюты | гостевые автостоянки |
| учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения,  гостевые автостоянки вместимостью по расчёту,  спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны,  сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 м2, площадки для сбора мусора |
| научно-исследовательские учреждения без производственной базы, либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны | хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта (не более пяти боксов), сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты,  аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки |
| объекты социального обеспечения населения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения,  гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, площадки для занятий физкультурой и спортом,  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 м2, площадки для сбора мусора |
| отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.),  пошивочные ателье и мастерские,  прачечные и химчистки | гостевые автостоянки |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | гостевые автостоянки |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки |
| магазины | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| выставочные залы и комплексы | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора,  хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения |
| физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры | раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий,  гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора,  гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения служб охраны и наблюдения |
| службы доставки питания по заказу | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| пристроенные жилые помещения, пристроенные кухни и санузлы в существующих индивидуальных домовладениях площадью не более 50м2 |  |
| диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **условно разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** | |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | | площадки для сбора мусора |
| рынки продовольственных и непродовольственных товаров | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров,  здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| здания и сооружения культовых учреждений | | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОЖ выделены подзоны «А» и «В» в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подзона «А» – все участки, расположенные в Левобережном округе г.Владикавказа (бывших Затеречном и Северо-Западном округах).

Подзона «Б» - все участки, расположенные в Правобережном округе г.Владикавказа (бывших Иристонском и Промышленном округах).

Для указанных подзон установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **подзона «А»** | **подзона «Б»** |
| **Площадь земельного участка** |  |  |
| максимальная | не нормируется | |
| минимальная | не нормируется | |
| **Количество этажей** |  |  |
| максимальное | не нормируется, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия | 4 для любых зданий и сооружений, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия |
| минимальное | не нормируется | |
| **Высота зданий, сооружений:** |  | |
| максимальная | не нормируется, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия | 12м для любых зданий и сооружений, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия |
| минимальная | не нормируется | |
| **Процент застройки:** |  | |
| максимальный: | определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации | |
| минимальный: | не нормируется | |
| **Иные показатели:** |  | |
| устройство ограждений земельных участков | допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков | |
| максимальная высота ограждений земельных участков | 1,8 м  (при условии соблюдения просматриваемости с высоты более 0,5 м.) | |
| протяжённость здания по фасаду | не нормируется | |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 27.** Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| здания органов государственного управления и местного самоуправления, суды, прокуратура | | гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| гостиницы | | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, крытые автостоянки для проживающих в гостинице из расчёта не более одного машиноместа на один номер, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| офисы, отделения банков | | встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,  гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра,  открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады,  лабораторные и учебно-лабораторные корпуса,  студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | | летние площадки предприятий общественного питания, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы | | встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения | |
| ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки | |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты | | гостевые автостоянки |
| выставочные залы и комплексы | | гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения |
| научно-исследовательские учреждения без производственной базы, либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны | | хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки,  лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения | | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | | гостевые автостоянки |
| пошивочные ателье и мастерские, прачечные, химчистки | | гостевые автостоянки |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | |  |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки |
| магазины продовольственные и промтоварные,  универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| службы доставки питания по заказу | | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках | | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| физкультурно-спортивные комплексы, в т.ч. с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры | | раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора,  гостевые автостоянки |
| рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс» | | хозяйственные постройки, вместимостью по расчёту, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта | |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | |  |
| общественные туалеты | |  |
| объекты гражданской обороны | |  |
| здания и сооружения культовых учреждений | | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОД не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОД выделены подзоны «А» и «Б» в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подзона «А» – все участки, расположенные в Левобережном округе г.Владикавказа (бывших Затеречном и Северо-Западном округах).

Подзона «Б» - все участки, расположенные в Правобережном (бывших Иристонском и Промышленном округах).

Для указанных подзон установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **подзона «А»** | **подзона «Б»** |
| **Площадь земельного участка** |  | |
| максимальная | не нормируется | |
| минимальная | не нормируется | |
| **Количество этажей** |  | |
| максимальное | 4 для любых зданий и сооружений, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия | не нормируется |
| минимальное | не нормируется | |
| **Высота зданий, сооружений:** |  | |
| максимальная | 12 м для любых зданий и сооружений, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия | не нормируется |
| минимальная | не нормируется | |
| **Процент застройки:** |  | |
| максимальный: | определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации | |
| минимальный: | не нормируется | |
| **Иные показатели:** |  |  |
| устройство ограждений земельных участков | допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков | |
| максимальная высота ограждений земельных участков | 1,8 м  (при условии соблюдения просматриваемости с высоты более 0,5 м.) | |
| протяжённость здания по фасаду | не нормируется | |
| минимальный процент озеленения | не нормируется | |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

Статья 28. Градостроительный регламент зоны коммерческой (торговой) застройки (К)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| --- | --- | --- |
| рынки продовольственных и непродовольственных товаров | | хозяйственные постройки, гостевые автостоянки,  помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| гостиницы | | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, крытые автостоянки для проживающих в гостинице из расчёта не более одного машиноместа на один номер, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| аптеки, аптечные пункты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| пункты обмена валюты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.) | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| пошивочные ателье и мастерские | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания | | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| магазины продовольственные и промтоварные | | гостевые автостоянки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| торговые центры | |
| универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) | |
| специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны | |
| ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| службы доставки питания по заказу | | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках вместимостью не менее 50 машиномест | | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта | |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | |  |
| общественные туалеты | |  |
| объекты гражданской обороны | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны К не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны К не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

Статья 29. Градостроительный регламент зоны размещения культовых объектов (КО)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| --- | --- | --- |
| здания и сооружения культовых учреждений | | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| учреждения среднего и дошкольного образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости), в т.ч. специальные и специализированные учреждения образования, учреждения для внешкольных занятий, культуры, досуга | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра,  открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зон КО не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны КО не устанавливаются, кроме объектов, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

Статья 30. Градостроительный регламент зоны размещения объектов здравоохранения(ОС-1)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| --- | --- | --- |
| учреждения здравоохранения (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | | хозяйственные постройки, сады, площадки для групповых занятий физкультурой, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, общежития и гостиницы для пациентов дневных стационаров и лиц, сопровождающих пациентов, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора |
| учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра,  открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады,  лабораторные и учебно-лабораторные корпуса,  студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, детские спортивные школы, секции, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, предприятия торговли и общественного питания под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, площадки для сбора мусора |
| объекты социального обеспечения населения | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для занятий физкультурой и спортом, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны,  зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зон ОС-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон ОС-1 не устанавливаются, кроме объектов, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

Статья 31. Градостроительный регламент зоны размещения объектов высшего и среднего специального образования (ОС-2)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| --- | --- | --- |
| учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра,  открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады,  лабораторные и учебно-лабораторные корпуса,  студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, детские спортивные школы, секции, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, предприятия торговли и общественного питания под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, площадки для сбора мусора |
| объекты социального обеспечения населения | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для занятий физкультурой и спортом, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны,  зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зон ОС-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон ОС-2 не устанавливаются, кроме объектов, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

Статья 32. Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта (ОС-3)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| --- | --- | --- |
| объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, детские спортивные школы, секции, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, предприятия торговли и общественного питания под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, площадки для сбора мусора |
| учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра,  открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады,  лабораторные и учебно-лабораторные корпуса,  студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны,  зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зон ОС-3 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон ОС-3 не устанавливаются, кроме объектов, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

Статья 33. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны первого типа (КП-1)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной 50 ÷300м | | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов |
| автостоянки и гаражи | |  |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания | | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| магазины | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| специализированные мебельные магазины, автосалоны | |
| выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| гостиницы, мотели | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| автозаправочные станции | |  |
| станции и пункты техобслуживания автомобилей | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| автомойки | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно-защитной зоной не более 50÷300м. | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| станции скорой медицинской помощи | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда | | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс» | | хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | |  |
| общественные туалеты | |  |
| объекты гражданской обороны | |  |
| зелёные насаждения | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны КП-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны КП-1 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 34.** Градостроительный регламент зоны реформирования земель производственно-коммунального назначения в общественную и жилую (КП-2).

Выделена для обеспечения правовых условий реформирования территорий производственно-коммунального назначения с преимущественным размещением объектов общественно-социального назначения, объектов жилищного строительства, обслуживания при соблюдении видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Перечень видов разрешённого использования объектов

капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| жилые дома | дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом,детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы |
| общежития |
| специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения |
| здания органов государственной власти, местного самоуправления, суды, прокуратура | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| общеобразовательные учреждения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, прогулок, сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,  площадки для сбора мусора |
| дошкольные образовательные учреждения |
| специальные образовательные учреждения |
| отдельные корпуса высших учебных заведений, учреждения среднего специального и начального профессионального образования |
| гостиницы | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки |
| офисы, отделения банков | гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | гостевые автостоянки |
| театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы | гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки, музеи |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей,  центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны,  пункты обмена валюты | гостевые автостоянки |
| учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения,  гостевые автостоянки вместимостью по расчёту,  спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны,  сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 м2, площадки для сбора мусора |
| научно-исследовательские учреждения без производственной базы, либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны | хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта (не более пяти боксов), сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты,  аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки |
| объекты социального обеспечения населения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения,  гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, площадки для занятий физкультурой и спортом,  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 50 м2, площадки для сбора мусора |
| отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.),  пошивочные ателье и мастерские,  прачечные и химчистки | гостевые автостоянки |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | гостевые автостоянки |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки |
| магазины | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| выставочные залы и комплексы | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора,  хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения |
| физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры | раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий,  гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора,  гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения служб охраны и наблюдения |
| службы доставки питания по заказу | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| пристроенные жилые помещения, пристроенные кухни и санузлы в существующих индивидуальных домовладениях площадью не более 50м2 |  |
| диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **условно разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** | |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | | площадки для сбора мусора |
| рынки продовольственных и непродовольственных товаров | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров,  здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| здания и сооружения культовых учреждений | | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 35.** Градостроительный регламент зоны производственной, коммерческой и деловой активности (ПКД)

Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции территорий с преимущественным размещением объектов логистики, крупных коммерческих и торговых центров, информационных центров, центров обслуживания и общественно-социального назначения, многоуровневых гаражей и стоянок при соблюдении видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды**  **разрешенного использования:** | **Вспомогательные виды разрешенного**  **использования (установленные к основным):** |
| объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 100 м | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, техническим заданием на проектирование, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| логистические комплексы по приему и обработке грузов, склады, складские комплексы, универсальные базы по хранению и отгрузке продукции | административные здания и офисы, хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров;  объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;  здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора;  хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| рынки продовольственных и непродовольственных товаров | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора; |
| магазины продовольственные и промтоварные, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) |
| гипермаркеты и торговые центры |
| специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка |
| административные здания, офисы, банки и (или) их отделения | встроенные и (или) пристроенные здания, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора; |
| гостиницы, мотели | встроенные и (или) пристроенные здания, объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | летние площадки предприятий общественного питания, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| выставочные залы и комплексы | гостевые, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения; |
| пошивочные ателье и мастерские, прачечные, химчистки в т.ч. прачечные самообслуживания | гостевые автостоянки; |
| аптечные пункты, медицинские кабинеты, аптеки | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки; |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты |
| отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.) |
| фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования |
| отделения связи, почтовые отделения | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| автосервис | магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы; |
| автозаправочные станции для заправки бензином, дизельным и газовым топливом | магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы; |
| автомойки | магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты; |
| подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения. | проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения; |
| диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта |  |
| станции скорой медицинской помощи | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного  транспорта, площадки для сбора мусора; |
| зеленые насаждения |  |
| здания и сооружения, обеспечивающие  функционирование систем инженерного обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь) | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог, вокзалы, станционные сооружения | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, привокзальные гостиницы, привокзальные предприятия общественного питания и торговли, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; |
| здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление движением | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, спортивно-оздоровительные сооружения для работников; |
| здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией городского и пригородного общественного транспорта |
| земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные |  |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора; |
| Объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |

2. Условно-разрешённые виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ПКД не устанавливаются.

3. Если границы санитарно-защитной зоны совпадают с границами земельного участка, то вид использования земельного участка определяется в соответствии с проектом расчета санитарно-защитной зоны.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 36.** Градостроительный регламент зоны внешнего железнодорожного транспорта (Т-1).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог, вокзалы, станционные сооружения | | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии,  гостевые автостоянки вместимостью по расчёту,  гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников,  привокзальные гостиницы, привокзальные предприятия общественного питания и торговли, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление движением | |
| подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения. | | сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения; |
| учебные, учебно-тренировочные центры, учреждения для подготовки и переподготовки специалистов в области транспорта | | вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, спортивные сооружения, учебные корпуса, лабораторные корпуса, гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | |  |
| общественные туалеты | |  |
| объекты гражданской обороны | |  |
| зелёные насаждения | |  |
| объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т-1 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 37.** Градостроительный регламент зоны внешнего автомобильного транспорта (Т-2).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией автомобильного транспорта, территории, отведённые для перспективного освоения под строительство автодорог, автовокзалы, автостанции | | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии,  здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг, гаражи для подвижного состава автотранспортных предприятий |
| диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации автобусного движения | |
| подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения. | | сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения; |
| учебные, учебно-тренировочные центры, учреждения для подготовки и переподготовки специалистов в области транспорта | | вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, спортивные сооружения, учебные корпуса, лабораторные корпуса, гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | |  |
| общественные туалеты | |  |
| объекты гражданской обороны | |  |
| зелёные насаждения | |  |
| объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т-2не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 38.** Градостроительный регламент зоны инфраструктуры городского транспорта (Т-3)

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:** | **Вспомогательные виды**  **разрешенного использования**  **(установленные к основным):** |
| здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией городского и пригородного общественного транспорта | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, спортивно-оздоровительные сооружения для работников; |
| диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения транспорта |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения. | сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения; |
| автозаправочные станции бензинового, дизельного и газового топлива | магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, автомойки, авто сервис, гостевые парковки и автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты; |
| территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения |  |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы. |  |
| земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные |  |
| Объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т-3 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 39.** Градостроительный регламент зоны реформирования земель инфраструктуры городского транспорта в общественно-деловую зону **(Т-4).**

Зона выделена для обеспечения правовых условий реформирования территорий объектов инфраструктуры городского транспорта с преимущественным размещением объектов капитального строительства общественн0-дклового назначения при соблюдении видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| здания органов государственного управления и местного самоуправления, суды, прокуратура | | гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| гостиницы | | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, крытые автостоянки для проживающих в гостинице из расчёта не более одного машиноместа на один номер, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| офисы, отделения банков | | встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,  гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра,  открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады,  лабораторные и учебно-лабораторные корпуса,  студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | | летние площадки предприятий общественного питания, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы | | встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения | |
| ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки | |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты | | гостевые автостоянки |
| выставочные залы и комплексы | | гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения |
| научно-исследовательские учреждения без производственной базы, либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны | | хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки,  лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения | | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | | гостевые автостоянки |
| пошивочные ателье и мастерские, прачечные, химчистки | | гостевые автостоянки |
| парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | |  |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки |
| магазины продовольственные и промтоварные,  универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| службы доставки питания по заказу | | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках | | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| физкультурно-спортивные комплексы, в т.ч. с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры | | раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора,  гостевые автостоянки |
| рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс» | | хозяйственные постройки, вместимостью по расчёту, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта | |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | |  |
| общественные туалеты | |  |
| объекты гражданской обороны | |  |
| здания и сооружения культовых учреждений | | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан,  сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-4 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

Статья 40. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры города (ИГ).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь) | | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | |  |
| объекты гражданской обороны | |  |
| зелёные насаждения | |  |
| объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИГ не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИГ не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 41.** Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства (СХ-1).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| поля и участки для выращивания сельхозпродукции | | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, спортивно-оздоровительные сооружения для работников,  транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг, гаражи для подвижного состава автотранспортных предприятий |
| пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений | |
| производственные и складские предприятия сельхозназначения | |
| животноводческие, звероводческие и птицеводческие предприятия | |
| предприятия по ремонту сельхозтехники | |
| оранжереи, теплицы, парники | |
| коммунально-складские и производственные предприятия с санитарно-защитной зоной не более 50м | |
| научно-исследовательские корпуса, лабораторные корпуса | |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | |  |
| объекты гражданской обороны | |  |
| зелёные насаждения | |  |
| объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-1 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 42.** Градостроительный регламент зоны садоводства и дачного хозяйства (СХ-2).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **основные виды разрешённого использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| садовые и дачные дома | хозяйственные постройки, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности,  отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, надворные туалеты (только при условии устройства септика с фильтрующим колодцем),  индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, летние кухни, площадки для сбора мусора |
| аптечные пункты |  |
| магазины продовольственные и промтоварные | гостевые автостоянки |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| объекты гражданской обороны |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СХ-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Для всех участков градостроительного зонирования:** |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | 1200 м2 |
| минимальная | 300 м2 |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | не нормируется |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | 10 м |
| минимальная | не нормируется |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | 40 % |
| минимальный: | не нормируется |
| **Иные показатели:** |  |
| устройство ограждений между садовыми участками | допускается высотой не более 2 м при условии соблюдения условий проветриваемости |
| устройство ограждений между садовыми участками и проездами | допускается высотой на более 2 м при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 1,0 м от поверхности земли |
| отступ застройки от межи участка, отделяющей его от общего проезда | 3 м |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 43.** Градостроительный регламент зоны реформирования земель садоводческих товариществ в жилую застройку **(СХ-3)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий реформирования земель садоводческих товариществ с преимущественным размещением индивидуальной и малоэтажной жилых застроек, объектов культурно-бытового и социального назначения при соблюдении видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды**  **разрешенного использования:** | **Вспомогательные виды**  **разрешенного использования**  **(установленные к условно разрешенным):** |
| индивидуальные жилые дома с приусадебными участками | пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих индивидуальных жилых домах (при условии выполнения требований СанПиН);  хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны);  гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей;  отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты (при условии выполнения требований СанПиН);  резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды;  площадки для сбора мусора; |
| блокированные малоэтажные одноквартирные жилые дома, земельные участки для блокированных жилых домов |
| садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства | сады, огороды;  пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих садовых и дачных домах (при условии выполнения требований СанПиН);  хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны);  гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей;  отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты (при условии выполнения требований СанПиН);  резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды;  площадки для сбора мусора; |
| внутриквартальная территория, дворовая территория | внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения; |
| внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения |  |
| территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения |  |
| земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные |  |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы |  |
| административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение; |
| общеобразовательные учреждения, школы, профессионально-технические училища, учреждения среднего и высшего образования | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, школьные сады, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| детские дошкольные учреждения, дошкольные образовательные учреждения |
| клубы, кинотеатры, открытые киноплощадки, культурно-досуговые центры, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей, молодежи и взрослых многоцелевого и специализированного назначения | хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора; |
| амбулаторно-поликлинические учреждения; пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, санитарно-эпидемиологические станции; станции скорой медицинской помощи; центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки; |
| отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; салоны сотовой связи, фотосалоны, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные и химчистки (при отсутствии санитарно-защитных зон и (или) если границы санитарно-защитных зон совпадают с границами земельного участка) | гостевые автостоянки; |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, отделения милиции, участковые пункты милиции | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора; |
| пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора; |
| жилищно-эксплуатационные службы районов, аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| Объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| многоквартирные малоэтажные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроено-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания | дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию.  Встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.  Встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки  объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, службы доставки, не поименованные в перечне основных видов разрешенного использования, в том числе встроенные и (или) пристроенные к объектам иного назначения | хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| рынки, оптовые и мелкооптовые магазины | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора; |
| подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения. | сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения; |
| приемные пункты вторичного сырья | гостевые автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора; |
| спортивно-оздоровительного комплекса, физкультурно-спортивные комплексы, включающие в свой состав открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей | гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора; |
| общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами |
| открытые площадки для занятий групповыми видами спорта |
| крытые и открытые физкультурно-спортивные сооружения (теннисные корты, волейбольные, баскетбольные площадки и др.) |
| здания и сооружения культовых учреждений | храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов; |
| автосервис | магазины сопутствующих товаров, автомойки , гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы; |
| автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо) | магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы; |
| автомойки | магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты; |
| парки и скверы, территории озеленения общего пользования, мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора. |

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь земельного участка | |
| максимальная | не нормируется |
| минимальная | 200 кв. м (для индивидуального жилищного строительства) |
| для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| Этажность (количество наземных этажей) | |
| максимальное | 3 (для индивидуального жилищного строительства) |
| 3 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальное | не нормируется (для индивидуального жилищного строительства) |
| 2 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства) |
| Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка  до конька кровли или верха парапета здания: | |
| максимальная | 12 м (для индивидуальных и блокированных жилых домов  с приусадебными участками) |
| 12 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальная | не нормируется (для индивидуального жилищного строительства) |
| 7 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства) |
| Процент застройки | |
| максимальный | определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| минимальный | не нормируется (для индивидуального жилищного строительства) |
| для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства (определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования) |

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СХ-3 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Примечания к таблице:

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

3. Предельные размеры земельных участков для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадь земельного участка | | |
| для ведения садоводства | максимальная | 0,12 гектара |
| минимальная | 0,03 гектара |
| для дачного строительства | максимальная | 0,2 гектара |
| минимальная | 0,05 гектара |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 44.** Градостроительный регламент зоны реформирования земель сельхозпроизводства в жилую застройку **(СХ-4).**

Зона выделена для обеспечения правовых условий реформирования земель сельхозпроизводства с преимущественным размещением индивидуальной и малоэтажной жилых застроек, объектов культурно-бытового и социального назначения при соблюдении видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды**  **разрешенного использования:** | **Вспомогательные виды**  **разрешенного использования**  **(установленные к условно разрешенным):** |
| индивидуальные жилые дома с приусадебными участками | пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих индивидуальных жилых домах (при условии выполнения требований СанПиН);  хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны);  гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей;  отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты (при условии выполнения требований СанПиН);  резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды;  площадки для сбора мусора; |
| блокированные малоэтажные одноквартирные жилые дома, земельные участки для блокированных жилых домов |
| садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства | сады, огороды;  пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих садовых и дачных домах (при условии выполнения требований СанПиН);  хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны);  гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей;  отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты (при условии выполнения требований СанПиН);  резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды;  площадки для сбора мусора; |
| внутриквартальная территория, дворовая территория | внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения; |
| внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения |  |
| территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения |  |
| земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные |  |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы |  |
| административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение; |
| общеобразовательные учреждения, школы, профессионально-технические училища, учреждения среднего и высшего образования | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, школьные сады, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| детские дошкольные учреждения, дошкольные образовательные учреждения |
| специальные и специализированные образовательные учреждения, комплексные социальные центры |
| общежития | территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение.  Встроенные, встроено-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией общежития, размещение которых не противоречит требованиям технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.  Объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.); |
| клубы, дома культуры, театры, музеи, выставочные залы и комплексы, библиотеки, читальные залы, танцевальные залы, универсальные спортивно-зрелищные залы и комплексы, культурно-развлекательные комплексы, кинотеатры, открытые киноплощадки, культурно-досуговые центры, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей, молодежи и взрослых многоцелевого и специализированного назначения | хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора; |
| амбулаторно-поликлинические учреждения; пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, санитарно-эпидемиологические станции; станции скорой медицинской помощи; центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки; |
| отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; салоны сотовой связи, фотосалоны, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные и химчистки (при отсутствии санитарно-защитных зон и (или) если границы санитарно-защитных зон совпадают с границами земельного участка) | гостевые автостоянки; |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, отделения милиции, участковые пункты милиции | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора; |
| пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора; |
| жилищно-эксплуатационные службы районов, аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| Объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| многоквартирные малоэтажные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроено-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания | дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию.  Встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.  Встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки  объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| многоквартирные жилые дома средней этажности, в том числе со встроенными и (или) встроено-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания |
| гостиницы | встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников и проживающих в гостинице, открытые гостевые автостоянки;  объекты, связанные с эксплуатацией гостиницы (сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение и т.п.) ; |
| научно-исследовательские, проектные институты, лаборатории и производственные предприятия, не имеющие санитарно-защитных зон | встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников, открытые гостевые автостоянки;  проезды, проходы, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение;  сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; |
| предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, службы доставки, не поименованные в перечне основных видов разрешенного использования, в том числе встроенные и (или) пристроенные к объектам иного назначения | хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; |
| ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы, аквапарки, яхт-клубы, лодочные станции | гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для персонала и посетителей спортивно-развлекательных и культурно-развлекательных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных и культурно-развлекательных мероприятий, кинотеатры, места для игры в боулинг, фонтаны, территории озеленения общего пользования, парки, скверы, площадки для сбора мусора; |
| рынки, оптовые и мелкооптовые магазины | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора; |
| фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора; |
| подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения. | сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения; |
| приемные пункты вторичного сырья | гостевые автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора; |
| спортивно-оздоровительного комплекса, физкультурно-спортивные комплексы, включающие в свой состав открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей | гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора; |
| общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами |
| открытые площадки для занятий групповыми видами спорта |
| крытые и открытые физкультурно-спортивные сооружения (теннисные корты, волейбольные, баскетбольные площадки и др.) |
| здания и сооружения культовых учреждений | храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов; |
| автосервис | магазины сопутствующих товаров, автомойки , гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы; |
| автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо) | магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы; |
| автомойки | магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты; |
| парки и скверы, территории озеленения общего пользования, мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора. |

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь земельного участка | |
| максимальная | не нормируется |
| минимальная | 200 кв. м (для индивидуального жилищного строительства) |
| для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| Этажность (количество наземных этажей) | |
| максимальное | 3 (для индивидуального жилищного строительства) |
| 4 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальное | не нормируется (для индивидуального жилищного строительства) |
| 2 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства) |
| Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка  до конька кровли или верха парапета здания: | |
| максимальная | 12 м (для индивидуальных и блокированных жилых домов  с приусадебными участками) |
| 16 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальная | не нормируется (для индивидуального жилищного строительства) |
| 7 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства) |
| Процент застройки | |
| максимальный | определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| минимальный | не нормируется (для индивидуального жилищного строительства) |
| для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства (определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования) |

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СХ-3 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Примечания к таблице:

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

3. Предельные размеры земельных участков для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадь земельного участка | | |
| для ведения садоводства | максимальная | 0,12 гектара |
| минимальная | 0,03 гектара |
| для дачного строительства | максимальная | 0,2 гектара |
| минимальная | 0,05 гектара |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 45.** Градостроительный регламент зоны общественных парков, скверов и бульваров (Р-1).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **основные разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| парки, скверы, бульвары |  |
| аквапарки, купальные бассейны |  |
| парки развлечений, луна-парки |  |
| танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки |  |
| залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов |  |
| здания и сооружения для обеспечения функционирования парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.) | складские помещения, мастерские, административно-бытовые здания парков и помещения, площадки для сбора мусора |
| специализированные, многофункциональные (универсальные) спортивные, спортивно-демонстрационные, спортивно-зрелищные, универсальные корпуса, крытые стадионы, стадионы | здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, предприятия торговли и общественного питания под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, гостевые автостоянки, гостиницы и общежития для участников и гостей соревнований |
| конноспортивные манежи, сооружения (в т.ч. плоскостные) для проведения конноспортивных соревнований |
| крытые и закрытые теннисные корты |
| сауны общего пользования, фитнес-клубы |
| прочие плоскостные спортивные сооружения |
| предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе |  |
| лодочные станции, причалы |  |
| пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции |  |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| зелёные насаждения |  |
| игровые площадки, площадки для национальных игр | объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны |
| здания и сооружения культового назначения |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон |  |
| общественные туалеты |  |
| объекты гражданской обороны |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-1 не устанавливаются.

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  | **Для всех участков градостроительного зонирования:** |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | не нормируется |
| минимальная | не нормируется |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | не нормируется |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | не нормируется |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | 40 % при соблюдении общего процента застройки всего участка градостроительного зонирования не более 25 % |
| минимальный: | не нормируется |
| **Иные показатели:** |  |
| устройство ограждений земельных участков | допускается для парков в целом высотой не более 2 м при условии соблюдения условий проветриваемости и прозрачности |
| минимальный процент озеленения | 25 % |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 46.** Градостроительный регламент зоны специализированных парков (Р-2)

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного**  **использования:** | **Вспомогательные виды разрешенного**  **использования (установленные к основным):** |
| аквапарки, купальные бассейны | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов  залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов, танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки, этнографическая деревня; |
| парки развлечений, луна-парки, этнографические парки |
| залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов, компьютерных игр танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки |  |
| здания и сооружения для обеспечения функционирования парка (уборки мусора, работы с зелеными насаждениями и т.п.) | складские помещения, мастерские, административно-бытовые здания парков и помещения, площадки для сбора мусора |
| специализированные, многофункциональные (универсальные) спортивные, спортивно-демонстрационные, спортивно-зрелищные, универсальные корпуса, крытые стадионы, стадионы | здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, предприятия торговли и общественного питания, гостевые автостоянки, гостиницы и общежития для участников и гостей соревнований; |
| конно-спортивные манежи, сооружения (в т.ч. плоскостные) для проведения конноспортивных соревнований |
| крытые и закрытые теннисные корты |
| сауны общего пользования, фитнес-клубы |
| прочие плоскостные спортивные сооружения |
| предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе |  |
| лодочные станции, причалы |  |
| пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции |  |
| Опорные пункты органов охраны правопорядка |  |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы |  |
| территории общего пользования: набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения |  |
| земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные |  |
| Гостевые подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей | сооружения локального инженерного обеспечения; |
| объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, проспекты, улицы, автомобильные дороги, линии уличного освещения | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-2 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 47.** Градостроительный регламент зоны лесов (Р-3).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **основные разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| использование, определённое в соответствии с действующим законодательством для земель городских лесов |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-3 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-3 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 48.** Градостроительный регламент зоны рекреационного строительства **(Р-4)**

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:** | **Вспомогательные виды разрешенного**  **использования (установленные к основным):** |
| базы отдыха, туристические базы, детские оздоровительные лагеря, горнолыжные курорты | гостевые автостоянки, спортивные площадки, хозяйственные постройки, солярии, гаражи для служебного автотранспорта, гаражи для хранения маломерных судов, бани, сауны, здания и сооружения для обеспечения функционирования территории (уборки мусора, работы с зелеными насаждениями и т.п.), складские помещения, мастерские, площадки для сбора мусора; |
| гостиницы, пансионаты |
| аквапарки, купальные бассейны |
| танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, открытые танцевальные площадки | озеленение, гостевые автостоянки, автостоянки служебного транспорта, площадки для сбора мусора, горнолыжные трассы, канатные дороги; |
| универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады |
| крытые и закрытые теннисные корты |
| сауны общего пользования, фитнес-клубы |
| предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе |
| лодочные станции, яхт-клубы, причалы | автостоянки, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения дежурного персонала служб охраны, наблюдения и спасения на водах;  сооружения для хранения плавсредств маломерного флота, обслуживающего отдыхающих, вспомогательные сооружения, причальные сооружения, эллинги для яхт, сооружения для хранения яхт и иных малых судов, причалы; |
| пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции |
| Опорные пункты органов охраны правопорядка |  |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы |  |
| территории общего пользования: территории озеленения, пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды набережные, спортивные площадки, детские игровые площадки |  |
| земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные |  |
| Гостевые подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей | сооружения локального инженерного обеспечения; |
| объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, проспекты, улицы, автомобильные дороги, линии уличного освещения | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-4 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь земельного участка | |
| максимальная | не нормируется |
| минимальная | не нормируется |
| Этажность (количество наземных этажей) | |
| максимальное | 3 (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальное | не нормируется |
| Высота зданий, сооружений | |
| максимальная | 12 м (для всех видов использования объектов капитального строительства) |
| минимальная | не нормируется |
| Процент застройки | |
| максимальный | Определяется требованиями СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования: |
| минимальный | не нормируется |
| Иные показатели | |
| устройство ограждений между участками | допускается высотой на более 2 м |
| минимальный процент озеленения земельного участка | Определяется требованиями СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования: |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 49.** Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов (Р-5).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | |  |
| объекты гражданской обороны | |  |
| зелёные насаждения | |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-5 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-5 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 50.** Градостроительный регламент зоны особо охраняемых природных

территорий (ООТ).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **основные разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** | |
| объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, определённые нормативными актами, регулирующими статус особо охраняемой территории | | вспомогательные объекты, необходимые для осуществления функций основных |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ООТ не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ООТ не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54и 55 настоящих Правил.

**Статья 51.** Градостроительный регламент зоны режимных объектов (С-1).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **основные разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| специальное использование (режим использования территории определяется с учётом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта) | объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны С-1 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 52.** Градостроительный регламент зоны кладбищ и крематориев (С-2).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **основные разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| действующие кладбища традиционного, урнового и смешанного захоронения, а также кладбища, закрытые на период консервации | административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету,  площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| колумбарии (здания-колумбарии, стены-колумбарии) |
| бюро похоронного обслуживания |
| дома траурных обрядов |
| дома поминальных обедов |
| крематории |
| склепы |
| предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий |
| аптечные пункты и киоски |  |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| объекты гражданской обороны |  |
| общественные туалеты |  |
| магазины по продаже ритуальных принадлежностей | автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| предприятия общественного питания |
| здания и сооружения культового назначения |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны С-3 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

**Статья 53.** Градостроительный регламент зоны размещения и переработки отходов производства и потребления (С-3).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| **основные разрешённые виды использования:** | **вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| мусороперерабатывающие предприятия и комплексы | административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету,  площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| полигоны твёрдых отходов производства и потребления |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-3 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны С-3 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 54 и 55 настоящих Правил.

Статья 54. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации

1. На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с законодательством об охране культурного наследия границы зон охраны объектов культурного наследия.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах указанных зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством. На территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливается особый режим содержания и использования с определенными ограничениями, установленными действующим законодательством и настоящей статьей, с целью создания условий, способствующих сохранению объектов культурного наследия как градоформирующих факторов.

Устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством зоны охраны объектов культурного наследия, не отображенные на карте градостроительного зонирования города, вносятся в настоящие Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

3. Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с особыми условиями, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 21-38 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 18,19 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Северная Осетия-Алания нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 5 настоящей статьи.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на картах статьи 19 настоящих Правил, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5 Применительно к территории города установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия:

1) охранные зоны отдельных объектов культурного наследия, в т.ч. групповые охранные зоны, зоны охраны планировочной структуры;

2) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в т.ч. зоны археологического культурного слоя;

3) зоны охраняемого ландшафта.

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

Зоны охраны отдельных объектов культурного наследия, в т.ч. групповые охранные зоны, зоны охраны планировочной структуры- это специально выделенные территории, предназначенные для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и их среды, выявления их историко-художественной ценности и целесообразного использования.

7.Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в т. ч.зоны археологического культурного слоя - территория, окружающая охранную зону объектов культурного наследия, необходимая для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика города, для закрепления значения объектов культурного наследия в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся средой.

8.Зона охраняемого ландшафта устанавливается на территории, не вошедшей в состав охранных зон и зон регулирования застройки, для сохранения ценного ландшафта, водоемов, рельефа, определивших местоположение господствующих в композиции зданий и сооружений, влияющих на целостность исторического облика города или объекта культурного наследия, расположенного в городе или вне его, в природном окружении.

9. Групповая охранная зона включает следующую территорию в границах: ул. П.Толстого, ул. Тамаева, ул. Кирова, ул. Маркуса, ул. Джанаева, ул. Революции. ул. Бутырина, ул. Ботоева, ул. Церетели, ул. Димитрова, ул. Мордовцева, ул. Осетинская, ул. Армянская, ул. Гаппо Баева, пл. Свободы, пр. Мира, северная граница парка им. К.Хетагурова, ул. Гибизова, ул. Станиславского, ул. Черноглаза, ул. Некрасова, ул. Миллера, ул. Кирова, ул. Августовских Событий.

10. Режим охранной зоны определяется видом объекта культурного наследия и характером его современного использования. Охранная зона, как и территория объекта культурного наследия, должна быть доступна для научных исследований и для посещения.

В охранной зоне и на территории объекта культурного наследия должна быть сохранена исторически ценная система планировки, резервируются возможности восстановления ранее утраченных ее элементов и параметров, сохраняются соответствующие объекту культурного наследия среда и ландшафт, обеспечивается наиболее полное выявление его достоинств, а также благоприятные условия его обзора.

В охранной зоне должны быть обеспечены необходимые для сохранности объекта культурного наследия гидрогеологическая обстановка, чистота воздушного бассейна и водоемов, защита от динамических воздействий и пожарная безопасность.

11. В границах охранных зон объектов культурного наследия допускается:

1) восстановление утраченной исторической планировки, её фрагментов, приречного ландшафта;

2) воссоздание исторической застройки, её утраченных элементов с консервацией, реставрацией, восстановлением и использованием зданий и сооружений;

3) вынос дисгармонирующих объектов, наносящих физический или эстетический ущерб объекту культурного наследия, а в случае невозможности выноса, перепланировка и перепрофилирование их хозяйственной деятельности;

4) вывод промышленных предприятий, ремонтных мастерских, складов и иных объектов, вызывающих значительные грузовые потоки, динамические воздействия, экологические загрязнения почвы, атмосферы, водоемов;

5) установка объектов (элементов) внешнего благоустройства (павильоны, киоски для мелкорозничной торговли, павильоны остановок общественного транспорта, сооружение наружной рекламы, малые архитектурные формы, знаки городской и инженерно-транспортной информации, временные сезонные сооружения), не мешающих восприятию объектов культурного наследия, не нарушающих ландшафт;

6) в охранной зоне объектов культурного наследия по специальным проектам, согласованным с уполномоченным государственным органом в сфере охраны объектов культурного наследия, могут выполняться работы, связанные с сохранением, изучением, реставрацией или реконструкцией зданий, восстановлением планировочных элементов и благоустройства территории, формирующих историческую среду и окружение объектов культурного наследия, а также иные работы, не нарушающие исторически ценную среду.

12. В границах охранных зон объектов культурного наследия не допускается:

1) новое капитальное строительство, за исключением случаев компенсационного строительства, нарушение планировочной структуры, среды и ландшафта в местах концентрации объектов культурного наследия;

2) нарушение условий благоприятного обзора;

3) нарушение физической сохранности объектов культурного наследия, их гидрогеологической обстановки, чистоты воздушного бассейна, пожарной безопасности;

4) воздействие динамических нагрузок (движение транспортных средств, самоходных машин и механизмов по дорогам, прилегающим к памятникам истории и культуры или проходящих через охранные зоны объектов культурного наследия, если создается угроза для их существования);

5) благоустройство, освещение, устройство автостоянок, нарушающих историческую среду, окружающую объект культурного наследия:

6) земляные, строительные работы, а также хозяйственная деятельность без разрешения, выданного уполномоченным государственным органом в сфере охраны культурного наследия.

13. Групповые охранные зоны объединяют наиболее ценные фрагменты исторической застройки – территории объектов культурного наследия и их групп; градостроительные образования – улицы, кварталы, площади, парки, представляющие ценность в историко-архитектурном отношении.

14. Групповые зоны охраны объектов культурного наследия выделены в центральной части города и имеют режим охраны, аналогичный режиму охранных зон отдельных объектов культурного наследия, указному в частях 11-12 настоящей статьи, с добавлением следующих условий:

1) целостная и фрагментарная реставрация объектов культурного наследия;

2) сохранение всех имеющихся зданий и сооружений, за исключением ветхого малоценного фонда, дисгармоничных зданий, попадающих в зону влияния объекта культурного наследия;

3) сохранение и восстановление характерного для города периметрально-фронтального построения кварталов, соблюдение линии застройки, воссоздание утраченного и компенсационное строительство взамен ветхих зданий;

4) габариты, архитектурное решение и масштабный строй новых зданий должны быть полностью подчинены сложившейся застройке;

5) новая застройка должна формироваться по охраняемой линии застройки, габариты и высота зданий, проектируемых на месте сносимых ветхих домов, должны соответствовать сносимым зданиям, в соответствии с их типологией, предъявляются дополнительные требования:

− соответствие их высотных габаритных размеров и габаритных размеров в плане параметрам окружающей застройки;

− использование цветовых решений, композиционных особенностей, архитектурных деталей, характерных для окружающей исторической застройки;

− применение традиционных строительных материалов.

6) в районе бывшей крепости, необходимо учесть практически неизменившиеся фрагменты исторической застройки, характерный городской ландшафт;

7) для застройки центральной части города зданиями компенсационного характера, на отведенных участках рядом с объектами культурного наследия, возводимые новые здания должны отвечать всем требованиям, предъявляемым к новому строительству в пределах зон охраны памятников.

Габариты возводимых зданий не должны превышать радом стоящие объекты культурного наследия, либо создавать с ними единую архитектурную композицию, в случае групповых охранных зон – единый историко-архитектурный ансамбль.

8) вблизи объектов культурного наследия, в границах зон их охраны запрещается устройство каких-либо экранирующих сооружений, размещение коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, киосков, павильонов), информационных и рекламных стендов и т.д. Допускается устройство мелких магазинов в первых этажах зданий;

9) режим содержания территорий исторического благоустройства и озеленения в групповой охранной зоне подразумевает:

- обеспечение транспортного обслуживания территории без изменения сложившейся сети улиц, исключение транзитного и грузового движения, ограничение большого потока транспорта и скорости движения;

- исключение размещения надземных гаражей в зонах охраны объектов культурного наследия, перекрытие улиц, строительство крупных магистралей и инженерно-транспортных сооружений (мосты, эстакады, развязки и т.д.) нарушающих облик исторической среды.

15. Зоны охраны планировочной структуры являются неотъемлемой составной частью материалов по обоснованию Генерального плана города. Рекомендации по охране планировочной структуры учитываются при подготовке проектов планировки и проектов планировки и межевания территории. С этой целью указанные рекомендации обязательны для включения в состав задания на подготовку проекта планировки территории, если подготовка проекта осуществляется применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), находящимся в пределах таких зон.

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

18. Зоны строгого регулирования застройки назначаются на территориях, прилегающих к охранным зонам объектов культурного наследия, на участках с ценной исторической планировкой и застройкой, где регулирование нового строительства подчинено основным закономерностям исторической застройки с соблюдением общего масштабного соответствия новых зданий и сооружений объектов культурного наследия, а также с учетом особенностей исторически ценной среды. Зоны строгого регулирования застройки устанавливаются вокруг охранных зон объектов культурного наследия и их комплексов и включают в свои границы градостроительно ценные элементы среды - планировочную структуру, ландшафт, рядовую застройку, исторически ценное озеленение и благоустройство.

19. Зона регулирования застройки включает следующую территорию в границах: правобережная часть

− ул. Германа Титова, ул.В.Агкацева, ул.Чкалова, ул. Маркова, ул.Заводская (до ул.Кирова), ул.Маркова, ул. Джанаева, ул.Фрунзе, ул. Бутырина, ул. Ватутина, ул. Армянская, ул.Кантемирова, ул.Колиева, берег р.Терек (не включая балку между ул.К.Хетагурова и ул.Колиева), пл.Свободы, пр.Мира, северная граница парка

им. К.Хетагурова, ул.Гибизова, ул.Горького, ул.Тхапсаева, ул.Розы Люксембург, ул.Яшина;

левобережная часть

− ул.Митькина, пр. Коста, ул.Школьная, ул.Ардонская, ул.Гагарина, пр.Коста, ул.Барбашова, ул.Ардонская, ул. Таутиева, ул. К. Кесаева, ул. Островского, ул.Затеречная, ул.Кирова, берег р.Терек, ул.Пашковского, ул.Коцоева.

20. Режим строгого регулирования застройки включает:

− реставрацию памятников, модернизацию зданий, снос ветхого малоценного фонда, разуплотнение;

− сохранение системы пространственной композиции, визуальных связей;

− функциональную переориентацию застройки в соответствии с потребностями города;

− новое строительство, сомасштабное сложившейся исторической застройке, с соблюдением основных исторических приемов, соответствие их высотных габаритных размеров и габаритных размеров в плане параметрам окружающей застройки,

использование цветовых решений, композиционных особенностей, архитектурных деталей, характерных для окружающей исторической застройки,

применение традиционных строительных материалов;

− благоустройство, озеленение без радикальных изменений характера среды.

21. При подготовке документов планировки территории с установленным режимом регулирования застройки следует использовать следующие архитектурно-планировочные методы и приемы:

целостная или фрагментарная реставрация памятников истории и культуры;

соблюдение линии застройки по периметру кварталов;

снос ветхого и малоценного фонда;

запрещение строительства по типовым и повторно применяемым проектам;

реконструкция и модернизация застройки 1960-70х годов известными методами и приемами, использование первых этажей под предприятия обслуживания;

при выборе этажности современной застройки руководствоваться принципами развития сложившейся структуры центра без ущерба для ее характерного облика, художественных особенностей с одновременным удовлетворением современных требований;

обязательным условием является требование постепенного понижения высот проектируемых зданий в сторону р. Терек до 2-х этажей;

недопущение строительства зданий, загораживающих памятник, зданий-доминант, при котором памятник играет роль «экспоната». Включение в историческую композицию новых ансамблей и вертикалей, обеспечивающих развитие пространственных взаимосвязей и обогащение силуэта застройки исторического центра рекомендуется с учетом требований к сохранению и регенерации исторической застройки, ландшафта и микроландшафта в каждом случае индивидуально;

запрещение строительства производственно-складских предприятий, вывод существующих;

сохранение и восстановление сложившихся зеленых насаждений, в т.ч. исторически ценных;

прореживание и изменение формы озеленения для восстановления благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия и городских панорам по всем улицам, набережной р.Терек;

сохранение или восстановление исторического благоустройства вблизи объектов культурного наследия и групповой охранной зоне;

при обеспечении внутриквартальных пешеходных связей не создавать прямолинейных пешеходных трасс большой ширины, так как они нарушают основные принципы сохранения исторически ценной планировочной структуры;

предусматривать возможность внутриквартальных проходов, как взаимосвязанную систему пешеходных путей с последовательным раскрытием памятников, панорам, силуэта в наиболее выгодных ракурсах;

запрещение размещения временных сооружений торговли (киосков, палаток, павильонов), рекламных стендов, современных вывесок и т.д. в непосредственной близости с объектами культурного наследия.

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

23. В границах зон охраняемого ландшафта допускается:

1) сохранение или воссоздание естественного рельефа и водоема;

2) восстановление исторического ландшафта;

3) устранение искажающих ландшафт зданий, сооружений, насаждений и регулирование растительности;

4) защита луговых и других береговых территорий от оползней, размыва, укрепление склонов оврагов, озеленение, проведение необходимых природоохранных мероприятий;

5) хозяйственная деятельность, если эта деятельность не наносит ущерба и искажения ландшафта;

6) сенокос, выпас скота, полевые и огородные работы и прочие работы в соответствии с условиями режима;

7) использование открытых полян и луговых пространств для эпизодических массовых празднеств и гуляний, строительства сооружений, а также организация лугопарков и гидропарков с соответствующими техническими мероприятиями, благоустройством, не искажающими сложившегося ландшафта.

24. В границах зон охраняемого ландшафта запрещается строительство новых зданий, наземных инженерных и транспортных сооружений, искажающих исторический ландшафт.

25. С целью сохранения исторического культурного слоя устанавливается особый режим его использования.

На участке культурного слоя строительные и земляные работы, посадка деревьев и кустов производится с разрешения государственного органа, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия.

До начала строительных работ на участках культурного слоя проводятся археологические исследования в соответствии с перспективным планом планировки и застройки города, при этом учитываются сложность и продолжительность исследований, которые зависят от мощности (глубины) культурного слоя и его археологической ценности.

Ведение археологических исследований на территории объектов культурного наследия (памятников истории, градостроительства и архитектуры, монументального искусства) или ведение таких исследований на территориях их зон охраны, включая участки культурного слоя, допускается при наличии у исследователей специального разрешения соответствующего государственного органа, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия;

26. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия при подготовке документов территориального планирования, планировки территорий, проектной документации, внесении изменений в такие документы, определяется в порядке, установленном действующим законодательством, органом государственной власти Республики Северная Осетия – Алания, уполномоченным в области охраны и использования объектов культурного наследия.

Статья 55. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте статьи 19 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 21-38 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 18 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 19 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Республики Северной Осетии - Алания, органов местного самоуправления города.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

6. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

7. Режим использования земельных участков, находящихся в пределах зон воздушных подходов аэродромов, зон, подверженных воздействию взрывопожароопасных объектов, зон затопления однопроцентным паводком, ограничения на строительство на них объектов капитального строительства, определяются техническими регламентами.

8. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

9. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

Статья 56. Порядок устройства ограждений земельных участков

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства г. Владикавказа в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивны узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в Управление архитектуры и градостроительства г. Владикавказа заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Управление архитектуры и градостроительства г. Владикавказа имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёмки, о чём заявителю выдаётся расписка. Управление архитектуры и градостроительства г. Владикавказа в течение десяти дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения Управлением архитектуры и градостроительства г. Владикавказа осуществляется без взимания платы.

9. При выделении земельных участков на территориях, застроенных многоквартирными домами, устройство ограждений выделенных земельных участков не предусматривается, если иное не предусмотрено градостроительным регламентом данной территориальной зоны.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

11. В случае, если проект ограждения земельного участка входит в состав проектной документации объекта капитального строительства (комплекса таких объектов), которая подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьёй 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проведение в отношении его действий, указанных в частях 5-8 настоящей статьи, не требуется.

12. Управление архитектуры и градостроительства г. Владикавказа может передавать свои полномочия по согласованию ограждений земельных участков уполномоченным органам административных районов города.

Статья 57. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства

В целях исключения различной трактовки определений видов использования земельных участков и объектов капитального строительства Правилами установлены следующие определения некоторых видов использования:

**Временные (сезонные) павильоны** розничной торговли и обслуживания населения – временные сооружения, используемые для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению – ремонту обуви, одежды и т.п.

**Гостевая автостоянка** – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка, имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно увязанными с ними. Вместимость гостевых автостоянок всегда определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

**Летняя кухня** – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением, туристической базой, базой отдыха, гостиницей, и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление.

**Медицинские кабинеты** – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1, Ж-2, ОЖ, ОД размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

**Многоквартирный жилой дом** – здание, предназначенное для постоянного проживания людей, и состоящее из квартир, числом не менее двух, имеющих выход на улицу через общедомовые коммуникации – лестницы, лифты, коридоры.

**Площадка для сбора мусора** – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов.

**Площадка для торговли «с колёс»** - специально выделенный участок территории, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей, с которых осуществляется торговля продовольственными товарами непосредственно, либо через прилавок.

**Постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью** – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов.

## Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила.

Статья 58. Действие Правил по отношению к Генеральному плану города.

После введения в действие настоящих Правил Генеральный план применяется с учетом настоящих Правил.

Статья 59. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления города Владикавказа по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями Управления архитектуры и градостроительства г. Владикавказа, выданными до принятия настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 декабря 2009г. получены положительные заключения Управлением архитектуры и градостроительства г. Владикавказа в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации до вступления в силу настоящих Правил.

5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 11 настоящих Правил;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 12 настоящих Правил;

3) имеют параметры не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

6. Правовым актом Главы администрации местного самоуправления г.Владикавказ может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 60. Внесение изменений в Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии с порядком, установленным статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 61. Ответственность за нарушение Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.