

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО ГИТИНОВ М-Р.А.»

---

**ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
МО «СЕЛЬСОВЕТ НИЖНЕГАКВАРИНСКИЙ»  
ЦУМАДИНСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ  
ДАГЕСТАН**

**Том 1  
Правила землепользования  
и застройки**



Махачкала 2017 год

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО ГИТИНОВ М-Р.А.»

---

**Заказчик:**

Администрация сельского поселения МО  
«сельсовет Нижнегакваринский»  
Цумадинского района Республики  
Дагестан

**Государственный контракт:**

№ 05538311-2/17 от "\_05" \_04\_2017 г.

**ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ МО «СЕЛЬСОВЕТ  
НИЖНЕГАКВАРИНСКИЙ» ЦУМАДИНСКОГО  
РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**

**Том 1**

**Правила землепользования  
и застройки**

Директор ООО «Архитектурное  
бюро Гитинова М-Р.А.»

Ф.Дахде

Гл. архитектор

Бурзиев О.Н.

<b>Состав материалов ПЗиЗ сельского поселения «сельсовет Нижнегакваринский»</b>		
	<b>Текстовые материалы</b>	
	Том 1. Правила землепользования и застройки	
	<b>Графические материалы:</b>	
	П.І. Карта градостроительного зонирования (отображаются зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, специального назначения размещения военных объектов и иные зоны)	М 1:5 000
	П.ІІ. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий (отображаются границы зон с особыми условиями использования территории: охранные, санитарно-защитные, водоохранные, санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, охраняемых объектов, иные зоны, а также границы зон охраны объектов культурного наследия)	М 1:5 000

## СОДЕРЖАНИЕ

Преамбула.....	7
Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	7
ГЛАВА 1. Общие положения.....	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки.....	7
Статья 2. Цели Правил застройки.....	9
Статья 3. Область применения Правил застройки.....	9
Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке.....	10
Статья 5. Соотношение Правил застройки сельское поселение МО «сельсовет Нижнегакваринский» с существующими документами территориального планирования.....	10
Статья 6. Действие Правил застройки по отношению к ранее возникшим правам.....	10
Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц сельское поселение МО «сельсовет Нижнегакваринский» в области землепользования и застройки.....	11
Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....	11
ГЛАВА 2. Порядок применения градостроительных регламентов.....	12
Статья 9. Градостроительный регламент.....	12
Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	13
Статья 11. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента.....	15
Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	16
Статья 13. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	17
Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту.....	18
Статья 15. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.....	19
ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления сельское поселение «сельсовет Нижнегакваринский».....	19
Статья 16. Общие положения о планировке территории.....	19
Статья 17. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории.....	20
Статья 18. Порядок подготовки документации по планировке территории.....	21
ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	23

Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	23
Статья 20. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	25
ГЛАВА 5. Регулирование органами местного самоуправления сельское поселение МО «сельсовет Нижнегакваринский» земельных отношений.....	26
Статья 21. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.....	26
Статья 22. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. .	26
Статья 23. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности.....	27
Статья 24. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд.....	27
Статья 25. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль.....	28
ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила застройки. Ответственность.....	
за нарушение Правил застройки.....	28
Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила.....	28
Статья 27. Ответственность за нарушение Правил.....	30
Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	30
Статья 28. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....	31
Статья 29. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территории.....	31
Статья 30. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории.....	31
Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	31
Глава 7. Градостроительные регламенты.....	31
Статья 31. Ж1. Зона индивидуальной жилой застройки (1-3 этажа).....	31
Статья 32. О1. Зона административно-деловой застройки городского и республиканского значения.....	33
Статья 33. О2. Зона культовых зданий.....	34
Статья 34. О3. Зона спортивно-зрелищных объектов.....	34
Статья 35. О4. Зона Зона больниц, стационарных учреждений здравоохранения и социального обеспечения.....	35
Статья 36. О5. Зона детских дошкольных и общеобразовательных учреждений.....	36
Статья 37. СХ1. Зона объектов сельскохозяйственного производства.....	36
Статья 38. СХ2. Зона сельскохозяйственного использования.....	36
Статья 39. СХ3. Зона коллективных садов.....	42
Статья 40. Р1. Зона сельских лесов.....	43
Статья 41. Р2. Зона озеленённых территорий общего пользования.....	43
Статья 42. Р3. Зона открытых озеленённых территорий.....	44
Статья 43. С1. Зона кладбищ.....	45
Статья 44. С2. Зона санитарно-защитного озеленения.....	46

Статья 45. П1. Зона производственного и коммунально-складского назначения.....	46
Статья 46. ИТ1. Зона объектов транспортной инфраструктуры.....	48
Статья 47 ИТ2. Зона объектов инженерной инфраструктуры.....	49
Статья 48 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос.....	51
Статья 49 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов.....	51
Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства.....	53
Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории объектов культурного наследия.....	55
Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории.....	55

## Преамбула

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» Цумадинского района Республики Дагестан (далее – Правила застройки) являются нормативно-правовым актом муниципального образования сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» Цумадинского района Республики Дагестан

(далее – сельское поселение МО «сельсовет Нижнегакваринский» разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Дагестан.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский»– разделения сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

## **Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **ГЛАВА 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки**

**Водоохранные зоны** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и



культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Индивидуальные жилые дома** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

**Коэффициент застройки** – отношение территории, застроенной объектами капитального строительства, к площади земельного участка, выраженное в процентах.

**Коэффициент плотности застройки** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

**Линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

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

**Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации** – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Охранные зоны** – территории, в границах которых устанавливаются особые условия и требования к использованию земельных участков, осуществлению хозяйственной и иной деятельности, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Прибрежная защитная полоса** – часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных водным законодательством.

**Региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования** – устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

**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.

**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.

**Санитарно-защитная зона** – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I-II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов - проезды и скверы.

## **Статья 2. Цели Правил застройки**

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский»;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 3. Область применения Правил застройки**

1. Правила застройки распространяются на всю территорию сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

Требования установленных Правилами застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила застройки применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществлении земельного контроля и земельного надзора за использованием земель на территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

3. Решения органов местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», органов государственной власти Российской Федерации и Республики Дагестан, противоречащие Правилам застройки, могут быть оспорены в судебном порядке.

#### **Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке**

1. Все текстовые и графические материалы Правил застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил застройки не ограничен.

2. Администрация сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём их опубликования в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте администрации МО «Цумадинский район» и сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

#### **Статья 5. Соотношение Правил застройки сельского поселения «сельсовет Нижнегакваринский» с существующими документами территориального планирования**

1. Правила застройки разработаны в отсутствие Генерального плана сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в связи, с тем что согласно п.6 ст.18 Градостроительного кодекса РФ принять решение об отсутствии необходимости подготовки его генерального плана, что не предполагается изменение существующего использования территории этого поселения. Документами территориального планирования муниципального района не предусмотрено размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района на территории этого поселения. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

2. Документация по планировке территории разработанные по существующему обстановке сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», по Правилам застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», принятые до вступления в силу Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

#### **Статья 6. Действие Правил застройки по отношению к ранее возникшим правам**

1. Действие Правил застройки не распространяется на градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки. Собственники земельных участков и арендаторы земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.

2. Положения части 1 настоящей статьи распространяется также на разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил застройки.

В случае, если перечень видов разрешённого использования и/или наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах застройки, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и/или наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил застройки (свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), не требуется обязательного переоформления указанных правовых документов в целях приведения в соответствие с требованиями настоящих Правил застройки. Изменение перечня видов разрешённого использования и/или формулировки отдельного вида разрешённого использования производится в добровольном порядке путём внесения изменения в соответствующий документ или путём выдачи нового документа.

### **Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в области землепользования и застройки**

1. Полномочия Главы сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», Собрания депутатов сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», Администрации сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Конституцией Республики Дагестан, законами Республики Дагестан, Уставом сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

2. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в области землепользования и застройки, указанные в настоящих Правилах застройки, реализуются в случае, если иное не предусмотрено соглашением или иным правовым актом о передаче органами местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» отдельных полномочий органам государственной власти Республики Дагестан. При наличии данного соглашения или иного правового акта полномочия в области землепользования и застройки реализуются в соответствии с указанным соглашением или иным правовым актом.

### **Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Администрации сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при Администрации сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский». Решения Комиссии носят рекомендательный характер при принятии решений Главой сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

3. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому Администрацией сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

## **ГЛАВА 2. Порядок применения градостроительных регламентов**

### **Статья 9. Градостроительный регламент**

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

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский»;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 31-47 Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статей 48-52 Правил застройки.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и/или занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

9. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 15 Правил застройки.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил застройки, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и 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, особо охраняемых природных территорий.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

13. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах.

14. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года №540 (далее – Классификатор).

2. Каждый вид разрешённого использования земельного участка имеет следующую структуру:

- код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;



- наименование вида разрешённого использования земельного участка (в некоторых случаях в скобках после наименования вида даётся описание вида разрешённого использования земельного участка).

Код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

3. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 31-45 Правил застройки установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора (код (числовое обозначение) и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.

Содержание видов разрешённого использования допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков.

4. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

5. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

6. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

7. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

- когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования.



8. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 19 Правил застройки.

9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 20 Правил застройки.

Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

### **Статья 11. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 4 статьи 10 Правил застройки, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- указанных в статьях 19, 20 Правил застройки;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в

категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

6. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством.

## **Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Республики Дагестан, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенными на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% незастроенной площади его территории, если превышение не может быть обосновано в порядке, установленном статьёй 20 Правил застройки.

Действие правил землепользования и застройки в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции

объектов капитального строительства применяется с учетом требований и норм статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 13. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и / или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

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

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, иных зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется статьей 9 Правил застройки.

#### **Статья 15. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает Администрация сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Республики, правил благоустройства территории сельского поселения «сельсовет Нижнегакваринский», документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает Администрация сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Дагестан или администрацией сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в соответствии с федеральными законами.

5. Использование территории, относящейся к землям лесного фонда, определяется в соответствии с Лесным кодексом РФ.

### **ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления МО «сельсовет Нижнегакваринский»**

#### **Статья 16. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (-ей) земельного участка).

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

5. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения, в частности, линейных объектов.



Случаи подготовки проекта планировки территории установлены статьёй 17 Правил застройки.

6. Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Случаи подготовки проекта межевания территории установлены статьёй 17 Правил застройки.

7. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

8. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

### **Статья 17. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории**

1. Подготовка проекта планировки территории должна осуществляться в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения, а также в иных случаях.

2. Подготовка одновременно проекта планировки территории и проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

1) при развитии застроенной территории (в соответствии с договором о развитии застроенной территории);

2) при комплексном освоении территории (в соответствии с договором о комплексном освоении территории);

3) при комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса);

4) в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

5) в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенным с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства

6) при обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен (в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории) для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;

7) в целях резервирования земель для муниципальных нужд;

8) в иных случаях.

3. Подготовка проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

1) в целях раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

2) в целях раздела земельного участка, предоставленного для комплексного освоения;



3) в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

4) в иных случаях.

4. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться в следующих случаях:

1) в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов;

2) в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его продажи или предоставления в аренду путём проведения аукциона;

3) в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой

4) в случае безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность;

5) в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения

6) в иных случаях.

### **Статья 18. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» осуществляется на основании генерального плана сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учётом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» по инициативе самой Администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

3. В случае если в отношении соответствующей территории заключен договор о комплексном освоении территории либо договор о развитии застроенной территории, принятие Администрацией сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка документации по планировке соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены указанные договоры.

4. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации МО «Цумадинский район» и сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. В решении о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- 1) местонахождения земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которой осуществляется планировка территории;
- 2) цель планировки территории;
- 3) содержание работ по планировке территории;
- 4) сроки проведения работ по планировке территории;
- 5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;
- 6) иные сведения.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. Администрация сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Применительно к линейным объектам транспортной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки Администрация сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» и положением о порядке организации и проведения публичных слушаний сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

11. Администрация сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» предоставляет Главе сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в Администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи в течение семи дней со дня утверждения.

14. На основании документации по планировке территории, утверждённой Главой сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», могут быть внесены изменения в

Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

15. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 2 - 14 настоящей статьи, не требуется. Администрация МО «сельсовет Нижнегакваринский» в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Дагестан, органы местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

17. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

#### **ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

##### **Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части III Правил застройки, строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешённым видам использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно

разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

- требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 статьи 18 настоящих Правил застройки.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **Статья 20. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется Градостроительным кодексом РФ,

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний Уставом сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

6. Глава сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

## **ГЛАВА 5. Регулирование органами местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» земельных отношений**

### **Статья 21. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (в пределах границ городских лесов, на которых расположены лесничества и лесопарки);

3) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки



месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

- 1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- 2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;
- 3) в границах территории, в отношении которой заключён договор о её развитии;
- 4) для размещения линейных объектов местного значения.

## **Статья 22. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:

- 1) в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;
- 2) на торгах или без проведения торгов;
- 3) за плату или бесплатно;
- 4) без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством.

2. Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством.

## **Статья 23. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности**

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

- 1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;
- 2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.



## **Статья 24. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

автомобильные дороги местного значения;

- 3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены Генеральным планом сельского поселения «сельсовет Нижнегакваринский» и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации сельского поселения «сельсовет Нижнегакваринский» на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке Администрации сельского поселения «сельсовет Нижнегакваринский» на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование

земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

8. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

### **Статья 25. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль**

1. На территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор и общественный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

## **ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила застройки. Ответственность за нарушение Правил застройки**

### **Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Изменениями настоящих Правил застройки считаются любые изменения текста Правил застройки, карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения Главой сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) несоответствие настоящих Правил застройки Генеральному плану сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Республики Дагестан в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский»;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил застройки, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила застройки рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

6. Глава сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки или об отклонении предложения о внесении таких изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

7. Глава сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» не позднее, чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила застройки, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 4 статьи 18 настоящих Правил застройки.

8. Администрация сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», схеме территориального планирования Республики Дагестан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки Администрация сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» направляет проект внесения изменений в Правила застройки Главе сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» при получении от Администрации сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» проекта внесения изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила застройки составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки применительно к части территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» публичные слушания по такому проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский». В случае подготовки изменений в Правила застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

13. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его Главе сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский». Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила застройки и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Собрание депутатов сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» или об отклонении проекта внесения изменений в Правила застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. После утверждения Собранием депутатов сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», изменения в настоящие Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 4 статьи 18 настоящих Правил.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

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

### **Статья 27. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан.

## **Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 28. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» представляет собой чертёж с отображением границ сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», границ земель различных категорий, расположенных в сельском поселении МО «сельсовет Нижнегакваринский» и границ территориальных зон.

### **Статья 29. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территории**

Карта зон с особыми условиями использования территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский» представляет собой чертёж с отображением границ сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», границ земель различных категорий, расположенных в сельском поселении МО «сельсовет Нижнегакваринский», и границ зон с особыми условиями использования территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский».

### **Статья 30. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории**

В случае изменения границ сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», границ земель различных категорий, расположенных в сельском поселении МО «сельсовет Нижнегакваринский», границ территориальных зон или границ зон с особыми условиями использования территории, требуется соответствующее изменение карты градостроительного

зонирования или карты зон с особыми условиями использования территории посредством внесения изменений в настоящие Правила застройки.

Внесение изменений в настоящие Правила застройки производится в соответствии со статьёй 26 Правил.

## Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Глава 7. Градостроительные регламенты

#### Статья 31. Ж1. Зона индивидуальной жилой застройки (1-3 этажа)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
<ul style="list-style-type: none"><li>- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства</li><li>- 2.3 Блокированная жилая застройка</li><li>- 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, места сбора вещей для их вторичной переработки)</li><li>- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование</li><li>- 4.4 Магазины</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Не установлены</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования</li></ul>

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

- 1) Минимальные размеры земельных участков:
  - 1) для индивидуальных и блокированных жилых домов – 300 м<sup>2</sup>;
  - 2) Максимальные размеры земельных участков:
    - 1) для индивидуальных жилых домов – 2000 м<sup>2</sup>;
    - 2) для блокированных жилых домов – 400 м<sup>2</sup>.
  - 3) Минимальная ширина земельного участка по фронту улицы – 15м.
  - 4) Минимальные расстояния:
    - 1) от красной линии улиц до индивидуального жилого дома, до хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа – 5 м;
    - 2) от красной линии проездов – не менее чем на 3 м;
    - 3) от красной линии проездов до индивидуального жилого дома – 3 м;
    - 4) от красной линии проездов до хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа – 5 м;
    - 5) от стен индивидуальных, блокированных и секционных жилых домов до ограждения участка – 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – 6 м;



- 6) от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – 10 м;
- 7) до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости:
  - от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;
  - от постройки для содержания скота и птицы – 10 м;
  - от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;
  - от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
  - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
  - от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
  - от кустарника – 1 м.
- 5) Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  - 6) Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.
  - 7) Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет:
    - 1) в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами усадебного, коттеджного и блокированного типа – не менее 25 %;
    - 2) территории различного назначения в пределах застроенной территории – не менее 40 %.
  - 8) Параметры ограждений земельных участков:
    - 1) характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 1,5-2 м;
    - 2) на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2 м;
    - 3) ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения высотой не более 1,2 м.
  - 9) Параметры устройства автостоянок:
    - 1) при устройстве автостоянок (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домах допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей;
    - 2) стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного придомового участка;
    - 3) для парковки легковых автомобилей посетителей жилой зоны следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета:
      - при застройке блокированными домами – не менее 1 машино-места на 3 квартиры. Гостевые автостоянки допускается устраивать для групп жилых домов и размещать на общественных территориях в радиусе, не превышающем 150 м от мест проживания. Возможно совмещение с коллективной автостоянкой для хранения легковых автомобилей или размещение на уширении проезжей части;
      - при застройке индивидуальными жилыми домами – не менее 1 машино-места на 1 коттедж с размещением в пределах придомовых участков.
  - 10) Максимальный процент застройки участков:
    - 1) индивидуальной жилой застройки – 30%;
    - 2) блокированной застройки – 50%;
    - 3) коттеджной застройки – 30 %.
  - 11) Максимальная этажность зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 3 этажа (в условиях плотной застройки – 4 этажа).

12) Минимальный отступ зданий образовательных учреждений от красной линии – 25 метров (при условии размещения здания на самостоятельном земельном участке).

13) Минимальный процент озеленения земельного участка детских дошкольных учреждений, общеобразовательных и средних специальных учебных учреждений – 50%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

### **Статья 32. 01. Зона административно-деловой застройки сельского, районного и республиканского значения**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи), водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</li> <li>- 4.4 Магазины</li> <li>- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.9 Обслуживание автотранспорта</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не установлен</li> </ul>

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

1) Предельные размеры земельных участков:

- административно-управленческое учреждение при этажности здания:
  - 2-3 этажей – 44-18,5 м<sup>2</sup> на 1 рабочее место;
  - опорный пункт охраны порядка – 8 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> рабочей площади;
  - магазин продовольственных товаров, магазин непродовольственных товаров, магазин кулинарии, мелкооптовый рынок, ярмарка – по заданию на проектирование;
  - рыночный комплекс розничной торговли – 7-14 м<sup>2</sup> на м<sup>2</sup> торговой площади;

2) Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 60%.

3) Минимальный отступ линии застройки от красной линии – 3 метра.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

### **Статья 33. 02. Зона культовых зданий**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого

		использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</li> <li>- 3.7 Религиозное использование</li> <li>- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования</li> </ul>	- Не установлены	- Не установлены

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не установлены.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

#### Статья 34. ОЗ. Зона спортивно-зрелищных объектов

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки)</li> <li>- 5.1 Спорт</li> <li>- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования</li> </ul>	- 4.9 Обслуживание автотранспорта (размещение стоянок)	- Не установлен

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

- 1) Предельные размеры земельных участков:
  - 1) территорий плоскостных спортивных сооружений – 0,7-0,9 га;
  - 2) спортивных залов общего пользования, спортивно-тренажерных залов повседневного обслуживания, бассейнов (открытых и закрытых общего пользования) – по заданию на проектирование;
  - 3) детско-юношеских спортивных школ – 1,5-1,0 га на объект.
- 2) Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 80%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОЗ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

### **Статья 35. О4. Зона больниц, стационарных учреждений здравоохранения и социального обеспечения**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости - 3.2 Социальное обслуживание - 3.4 Здравоохранение	- 4.9 Обслуживание автотранспорта (размещение стоянок)	- 4.4 Магазины

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

1) Размеры земельных участков объектов делового и общественного назначения определяются исходя из расчёта:

1) стационары всех типов с вспомогательными зданиями и сооружениями при вместимости:

- до 50 коек – 300 м<sup>2</sup> на 1 место;

2) амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара – 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га на объект;

3) фельдшерский или фельдшерско-акушерский пункт – 0,2 га на объект;

4) аптека групп:

- 0,2 га на объект;

2) Требования к озеленению земельного участка объектов здравоохранения:

1) минимальная площадь зеленых насаждений и газонов – 60% общей площади участка;

2) минимальные отступы деревьев – 15 м от здания, кустарников – не менее 5 м.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

### **Статья 36. О5. Зона детских дошкольных и общеобразовательных учреждений**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости 3.5.1	- 4.4 Магазины - 4.6 Общественное питание	- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

Дошкольное, начальное и среднее общее образование - 3.6 Культурное развитие		
---	--	--

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

1) Размеры земельных участков объектов делового и общественного назначения определяются исходя из расчёта:

1) детские дошкольные учреждения при вместимости:

- до 100 мест – 40 м<sup>2</sup> на 1 место;

- свыше 100 мест – 35 м<sup>2</sup> на 1 место;

- свыше 500 мест – 30 м<sup>2</sup> на 1 место (в условиях реконструкции возможно уменьшение на 25%, на рельефе с уклоном более 20% - на 15%);

2) общеобразовательная школа, лицей, гимназия, кадетское училище при вместимости:

- до 400 мест – 50 м<sup>2</sup> на 1 место;

- 400-500 мест – 60 м<sup>2</sup> на 1 место;

- 500-600 мест – 50 м<sup>2</sup> на 1 место;

- 600-800 мест – 40 м<sup>2</sup> на 1 место;

- 800-1100 мест – 33 м<sup>2</sup> на 1 место;

3) школы-интернаты при вместимости:

- 200-300 мест – 70 м<sup>2</sup> на 1 место;

4) внешкольные учреждения – по заданию на проектирование.

2) Минимальные отступы от красной линии до границы застройки – 3 метра.

3) Максимальный коэффициент застройки – 50%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О7 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

### Статья 37. СХ1. Зона объектов сельскохозяйственного производства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства - 6.9 Склады - 7.2 Автомобильный транспорт	- Не установлены	- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

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

1) Показатели минимальной плотности застройки площадок сельскохозяйственных предприятий

Предприятия	Минимальная плотность застройки, %
-------------	------------------------------------



1	2	3
Крупного рогатого скота	Молочные при привязном содержании коров	
	Количество коров в стаде 50-60 %	
	на 400 коров	51*/45
	на 800 коров	55/50
	Количество коров в стаде 90 %	
	на 400 коров	51/45
	на 800 коров	55/49
	Молочные при беспривязном содержании коров	
	Количество коров в стаде 50,60 и 90 %	
	на 800 коров	53
	на 1200 коров	56
	Мясные и мясные репродукторные	
	на 800 и 1200 коров	52**/35
	Выращивания телят, доращивания и откорма молодняка	
	на 3000 скотомест	41
	Откорма крупного рогатого скота	
	на 1000 скотомест	32
	Племенные	
	Молочные	
	на 400 коров	45
Мясные		

	на 400, 600 и 800 коров	40
	Выращивания ремонтных телок	
	на 1000 и 2000 скотомест	52
Овцеводческие	Размещаемые на одной площадке	
	Шерстные, шерстно-мясные, мясо-сальные	
	до 2500 маток	55
	Мясо-шерстные	
	до 2500 маток	66
	до 2500 голов ремонтного молодняка	62
	Откормочные	
	до 2500 голов	65
	С законченным оборотом стада	
	Мясо-шерстные	
	до 2500 голов	60
	Мясо-шерстно-молочные	
	до 2000 и 4000 голов	63
Козоводческие	Пуховые	
	на 2500 голов	63
1	2	3
	Шерстные	
	на 3600 голов	64
Коневодческие	на 50 голов	38

	на 100 голов	39
	на 150 голов	40
Птицеводческие	Яичного направления	
	на 200 тыс. кур-несушек	28
	Мясного направления	
	Бройлерные	
	на 3 млн. бройлеров:	27***/43
	Племенные	
	Яичного направления	
	Племзавод на 50 тыс. кур: зона взрослой птицы зона ремонтного молодняка	25 28
	Мясного направления	
	Племзавод на 50 тыс. кур: зона взрослой птицы зона ремонтного молодняка	25 25
Тепличные	Многолетние теплицы общей площадью	
	6 га	54
	12 га	56
	Однопролетные (ангарные) теплицы общей площадью	
	до 5 га	41
По ремонту сельскохозяйственной техники	Центральные ремонтные мастерские для хозяйств с парком	
	на 25 тракторов	25

	на 50 и 75 тракторов	28
	Пункты технического обслуживания	
	на 10, 20 и 30 тракторов	30
Прочие предприятия	По переработке или хранению сельскохозяйственной продукции	50
	Комбикормовые	27
	По хранению семян и зерна	28

\* Над чертой приведены показатели для зданий без чердаков, под чертой - с используемыми чердаками.

\*\* Над чертой приведены показатели при хранении грубых кормов и подстилки под навесами, под чертой - при хранении в скирдах.

\*\*\* Над чертой приведены показатели для многоэтажных зданий, под чертой - для одноэтажных.

*Примечания:*

1. Минимальную плотность застройки допускается уменьшать, но не более чем на 10 % установленной настоящим приложением, при строительстве сельскохозяйственных предприятий на площадке с уклоном свыше 3 %, просадочных грунтах и в сложных инженерно-геологических условиях.

2. Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий определяется в процентах как отношение площади застройки предприятия к общему размеру площадки предприятия.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли, без учета ширины отмосток.

3. В площадь застройки предприятия должны включаться площади, занятые зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузочно-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, проходные каналы инженерных коммуникаций, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также выгулы для животных, птиц и зверей, площадки для стоянки автомобилей, сельскохозяйственных машин и механизмов, открытые склады различного назначения, при условии, что размеры и оборудование выгулов, площадок для стоянки автомобилей и складов открытого хранения принимаются по нормам технологического проектирования.

В площадь застройки также должны включаться резервные площади на площадке предприятия, указанные в задании на проектирование, для размещения на них зданий и сооружений второй очереди строительства (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений).

При подсчете площадей, занимаемых галереями и эстакадами, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость только тех участков указанных объектов, под которыми по габаритам не могут быть размещены другие здания или сооружения, а для остальных надземных участков учитывается только площадь, занимаемая конструкциями опор на уровне планировочных отметок земли.

4. В площадь застройки не должны включаться площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железными дорогами, временными зданиями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха трудящихся, зелеными насаждениями, открытыми площадками для транспортных средств, принадлежащих

гражданам, открытыми водоотводными и другими каналами, подпорными стенками, подземными сооружениями или частями их, над которыми могут быть размещены другие здания и сооружения.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

### Статья 38. СХ2. Зона сельскохозяйственного использования

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.1 Растениеводство</li> <li>- 1.2 Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур</li> <li>- 1.3 Овощеводство</li> <li>- 1.5 Садоводство</li> <li>- 1.6 Выращивание льна и конопли</li> <li>- 1.7 Животноводство</li> <li>- 1.8 Скотоводство</li> <li>- 1.9 Звероводство</li> <li>- 1.10 Птицеводство</li> <li>- 1.11 Свиноводство</li> <li>- 1.12 Пчеловодство</li> <li>- 1.13 Рыбоводство</li> <li>- 1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках</li> <li>- 1.17 Питомники</li> <li>- 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства</li> <li>- 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не установлены</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции</li> <li>- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования</li> </ul>

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

1) Предельные размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер – 1200 м<sup>2</sup>;
- максимальный размер – 2500 м<sup>2</sup>.

2) Минимальные отступы индивидуальных, блокированных, садовых и дачных жилых домов от красной линии:

- улиц – не менее чем на 5 м,
- проездов – не менее чем на 3 м.

3) Минимальные расстояния от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов – 5 м.

В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

Высота жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли - до 12 м.

4) Минимальный отступ здания и сооружения общего пользования от границ садовых (дачных) участков – 4 м.

5) К землям общего пользования садоводческого (дачного) объединения относятся земли



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

- от индивидуального, блокированного, садового (дачного) дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; (на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки сельского типа);
- от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

7) На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

8) Минимальные расстояния между постройками как на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12;
- до душа, бани (сауны) – 8;
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

9) Требования к ограждениям садовых (дачных) земельных участков:

- максимальная высота – 1,5 м;
- характер ограждения – сетчатые (допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения).

10) Максимальный коэффициент застройки земельного участка индивидуального, садового (огородного) дома:

- с размером участка менее или равны 400 м<sup>2</sup> – 60%;
- с размером участка более 400 м<sup>2</sup> – 30%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

### Статья 39. СХ3. Зона коллективных садов

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 13.2. Ведение садоводства	- 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства - 4.4 Магазины	- 3.1 Коммунальное обслуживание

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

- 1) Минимальный размер земельных участков коллективных садов – 200 м<sup>2</sup>.
- 2) Максимальный размер земельных участков коллективных садов – 1500 м<sup>2</sup>.
- 3) Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования территории садоводческого объединения:

Объекты	Удельные размеры земельных участков, м <sup>2</sup> на 1 садовый участок, на территории садоводческих (дачных) объединений с числом участков		
	15- 100	101-300	301 и более
Сторожка с правлением объединения	1-0,7	0,7-0,5	0,4
Магазин смешанной торговли	2-0,5	0,5-0,2	0,2 и менее
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35
Площадки для мусоросборников	0,1	0,1	0,1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения	0,9	0,9-0,4	0,4 и менее

4) Минимальный отступ зданий и сооружений общего пользования от границ садовых (дачных) участков – 4 м.

5) Отступ площадок для мусорных контейнеров от границ садовых участков - не менее 20 и не более 100 м.

6) Высота ограждения индивидуального участка – 1,5 м. Характер ограждения – сетчатое или решётчатое. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

7) Минимальные расстояния:

1) до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

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

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

8) от жилого строения (или дома) и погреба:

- до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – по таблице 19 настоящих нормативов;

- до душа, бани (сауны) – 8;

9) от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

10) Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов (не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

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

11) Максимальный коэффициент застройки земельного участка индивидуального, садового (огородного) дома:

- с размером участка менее или равны 400 м<sup>2</sup> – 60%;
- с размером участка более 400 м<sup>2</sup> – 30%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХЗ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

#### Статья 40. Р1. Зона сельских лесов

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 5.2 Природно-познавательный туризм - 9.1 Охрана природных территорий	- Не установлены	- Не установлены

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

#### Статья 41. Р2. Зона озеленённых территорий общего пользования

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 5.4 Причалы для маломерных судов - 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы - 9.1 Охрана природных территорий - 9.3 Историко-культурная деятельность	- 4.4 Магазины	- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

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

1) Минимальные размеры площади принимаются, га:

- скверов – 0,5 га;
- территорий плоскостных спортивных сооружений – 0,7-0,9 га;

Функциональные зоны парка по видам использования	Размеры земельных участков зон парка	
	% от общей площади парка	м <sup>2</sup> /чел.
Зона культурно-просветительских мероприятий	3-8	10-20
Зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.)	5-17	30-40
Хозяйственная зона	2-5	-

1) Размеры земельных участков автостоянок для посетителей парков на одно место следует принимать:

- для легковых автомобилей – 25 м<sup>2</sup>;
  - автобусов – 40 м<sup>2</sup>;
  - для велосипедов – 0,9 м<sup>2</sup>.
- 2) Требования к организации территории бульваров:
- 1) минимальная ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей:
    - по оси улиц – 18 метров;
    - с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10 метров.
  - 2) максимальная высота зданий – 6 м;
  - 3) соотношение элементов территории бульвара в зависимости от его ширины:

Ширина бульвара, м	Элементы территории (% от общей площади)		
	Территории зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки	Сооружения и застройка
18-25	70-75	30-25	-
25-50	75-80	23-17	2-3
более 50	65-70	30-25	не более 5

- 3) Соотношение элементов территории сквера:

Скверы, размещаемые:	Элементы территории (% от общей площади)	
	Территории зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки, малые формы
- на городских улицах и площадях	60-75	40-25
- в жилых районах, на жилых улицах, между зданиями, перед отдельными зданиями	70-80	30-20

- 4) Предельные размеры земельного участка для размещения:
- 1) физкультурно-оздоровительных сооружений – из расчёта 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел. или по заданию на проектирование;
  - 2) иных рекреационно-спортивных объектов – определяется проектом планировки.
  - 5) Максимальный коэффициент застройки территории зоны – 15%.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

### Статья 42. Р3. Зона открытых озеленённых территорий

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 9.1 Охрана природных территорий	- Не установлены	- Не установлены

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

Минимальный процент озеленения территории – 95%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

### Статья 43. С1. Зона кладбищ

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки) - 12.1 Ритуальная деятельность	- 3.7 Религиозное использование	- 3.3 Бытовое обслуживание (похоронные бюро)

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

1) Размер земельного участка для кладбища не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.

2) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны определяются в соответствии с требованиями федерального закона «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

#### **Статья 44. С2. Зона санитарно-защитного озеленения**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 9.1 Охрана природных территорий	- Не установлены	- Не установлены

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

- минимальный процент озеленения земельного участка – 90 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

#### **Статья 45. П1. Зона производственного и коммунально-складского назначения**

**Основные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны П1**

--	--	--	--



Научно-исследовательская работа подготовке Правил землепользования и застройки сельского поселения  
 «сельсовет Нижнегакваринский» Цумадинского района Республики Дагестан  
 Том 1. Правила землепользования и застройки

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Основные виды разрешенного использования (О), условно разрешенные виды использования (У) для территориальной зоны П
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9	О
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека	3.10	О
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.9	4.0	О
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	У
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	У
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	У
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	У
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9	О
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.9	6.0	У
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории	6.1	У
Гяжелая	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и	6.2	У

Научно-исследовательская работа подготовке Правил землепользования и застройки сельского поселения  
«сельсовет Нижнегакваринский» Цумадинского района Республики Дагестан  
Том 1. Правила землепользования и застройки

промышленность	горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования		
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	6.3	У
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	У
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	У
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	У
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7	У
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8	О
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	О
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5	7.0	У
Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов); размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)	7.1	У
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного	7.2	У

	транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту		
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	У
Лесная	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.5	10.0	О
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	10.1	У
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2	У
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	У

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

## Статья 46. ИТ1. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры

**Основные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны ИТ1**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Основные виды разрешенного использования (О), условно разрешенные виды использования (У) для территориальной зоны Т
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)	3.3	У
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.9	4.0	У
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	У
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;	4.3	У

	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка		
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	У
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5	У
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	У
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	У
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых);	4.9	О
	размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;		
	размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей		
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.	7.0	О
	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5		
Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей;	7.1	О
	размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов);		
	размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;		
	размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)		
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта;	7.2	О
	размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;		
	оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту		
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	7.3	О
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок, обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности	7.4	О
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	О
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	О

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ИТ1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

## Статья 47. ИТ2. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры

Таблица 1 - Основные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны ИТ2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного	Основные виды разрешенного использования (О),

Научно-исследовательская работа подготовке Правил землепользования и застройки сельского поселения  
«сельсовет Нижнегакваринский» Цумадинского района Республики Дагестан  
Том 1. Правила землепользования и застройки

		использования земельного участка	условно разрешенные виды использования (У) для территории И
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1	У
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7	У
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8	О
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5	7.0	У
Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов); размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)	7.1	У
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2	У
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	У
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водной, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1	О
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2	О



Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосборов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	О
-----------------------------	--	------	---

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ИТ2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 48-52 настоящих Правил.

#### **Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон, прибрежных защитных полос**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохраных зон, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории сельского поселения МО «сельсовет Нижнегакваринский», запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

5. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными частью 3 настоящей статьи запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

#### **Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов**

1. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона. Для опасных коммуникаций (железнодорожных, авиационных, трубопроводных и т.п.) устанавливаются санитарные разрывы.

2. Организация санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и

объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

8. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 4-7 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

### **Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства**

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года №160.

3. Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии:

- а) при проектно номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;
- б) при проектно номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городских округах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

3) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

4) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

4. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

2) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для

доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

5) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

6. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход плавательных средств, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

7. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- 1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- 2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) РФ определяются в соответствии с проектом зон охраны соответствующего объекта культурного наследия.

**Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях регламентируются Федеральным законом "Об особо охраняемых природных территориях" от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ и соответствующими Положениями для каждой территории.