**Статья 52 Правил землепользования и застройки Тарского сельского поселения.**

**Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Ж-1- Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Магазины (торговая площадь не более 150 кв.м) | 4.4 |
| Малоэтажные жилые дома до 3-х этажей | 2.1.1 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры) | 4.2 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Деловое управление | 4.1 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ**

**ОД- Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
| Объекты культурного-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Развлекательные мероприятия | 4.8.1 |
| Рынки | 4.3 |
| Магазины | 4.4 |
| Отдых (рекреация) | 5.0 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
| Оборудованные площади для занятий спортом | 5.1.4 |
| Деловое управление | 4.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Амбулаторно-ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Государственное управление | 3.8.1 |
| Объекты торговли (торговые центры), торгово-развлекательные центры | 4.2 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| Хранение автотранспорта (с ограничением вместимости) | 2.7.1 |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 |
| Здравоохранение | 3.4 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 |
| Хранение автотранспорта (без ограничением вместимости) | 2.7.1 |
| Дом социального обслуживания | 3.2.1 |
| Заправка транспортных средств |  |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

**О-1- Зона объектов здравоохранения**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Дома социального обслуживания | 3.2.1 |
| Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |
| Магазины (аптеки) | 4.4 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Религиозное использование | 3.7 |
| Магазины | 4.4 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Парки культуры и отдыха | 3.6.2 |

**О-3- Зона объектов образования и просвещения**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Общежитие | 3.2.4 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |

**О-3- Зона религиозных объектов**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |
| Религиозное управление и образование | 3.7.2 |
| Магазины | 4.4 |
| Общественное питание | 4.6 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Служебные гаражи | 4.9 |

**О-4- Зона объектов физкультуры и спорта**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | 3.3 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Магазины | 4.4 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

**Зоны специального назначения**

**CH- 1- Зона водозаборных сооружений**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |
| Специальное пользование водными объектами | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | 11.3 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Не устанавливаются | |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |

**CH- 2- Зона кладбищ**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Ритуальная деятельность | 12.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Религиозное использование | 3.7 |
| Общественное питание | 4.6 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Магазины | 4.4 |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

**Производственные зоны**

**ПК-4- Производственно-коммунальная зона с предприятиями V класса опасности по санитарной классификации**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Промышленная деятельность (промышленные предприятия V класса) | 6.0 |
| Ремонт автомобилей (до 5 постов) | 4.9.1.4 |
| Бытовое обслуживание |  |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 |
| Магазины | 3.3 |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |
| Ритуальная деятельность | 12.1 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Деловое управление | 4.1 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |

**Зона инженерной и транспортной инфраструктуры**

**ИИ-1- Зона инженерной инфраструктуры**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| Энергетика | 6.7 |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |
| Связь | 6.8 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Не устанавливаются | |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

**Природно-рекреационные зоны**

**Р-2 Зона природных лесов и лесопарков**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Охрана природных территорий | 9.1 |
| Использование лесов | 10.0 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Не устанавливаются | |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

**Сельскохозяйственные зоны**

**CХ- 1- Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Садоводство | 1.5 |
| Сенокошение | 1.19 |
| Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| Питомники | 1.17 |
| Ведение садоводства | 13.2 |
| Ведение огородничества | 13.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) |  |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Не устанавливаются | |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Земельные участки общего назначения | 13.0 |

**CХ- 2- Зона предназначенная для ведения сельского, дачного и личного подсобного хозяйства за границами населенных пунктов**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Ведение садоводства | 13.2 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 |
| Ведение огородничество | 13.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Склады | 6.9 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |

**CХ- 3- Зона производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды разрешенного использования | Код |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | |
| Растениеводство | 1.1 |
| Животсноводство | 1.7 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | |
| Не устанавливаются | |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |

**Зоны перспективного градостроительного развития**

**Зона жилой застройки (перспективная), Зона делового, общественного и коммерческого назначения (перспективная), Зона специального назначения (перспектиная)**

Территории, резервируемые под объекты капитального строительства проектом генерального плана с временным сохранением существующего использование территории для сельскохозяйственного и другого назначения.

В пределах любых территориальных зон в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков могут располагаться защитные сооружения (насаждения), объекты мелиорации, антенно-мачтовые сооружения, информационные и геодезический знаки, объекты благоустройства, улично-дорожная сеть, земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры и гидротехнических сооружений (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты), объектов гражданской обороны, памятников, монументов, мемориалов, если федеральным законом не установлено иное.

**Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Территориальные зоны жилой застройки, в том числе исторической застройки**

|  |  |
| --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ** | **Зона Ж – 1** |
| **Площадь земельного участка**  **(устанавливаются правовыми актами органов местного самоуправления)** |
| - минимальная для ИЖС \ ЛПХ\* | 0,05 га |
| - максимальная для ИЖС \ ЛПХ\* | 0,20 га |
| **Предельное количество этажей** |  |
| - максимальное количество этажей индивидуального жилого дома | 3 этажа |
| - максимальное количество этажей блокированных жилых домов | 3 этажа |
| - максимальное количество этажей хозяйственных построек | 2 этажа |
| **Максимальный процент застройки** | **60%** |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| минимальная | 4 м |
| максимальная | 14 м |
| **Отступ застройки от красной линии улицы** | **5 м** |
| **Отступ застройки от красной линии проезда** | **3 м** |
| **Отступ хозпостроек до красной линии улицы и проезда** | **5 м** |
| **Высота оград вдоль улиц и между соседними участками, максимальная** | **1,8 м** |
| **Коэффициент застройки** | **0,3** |
| **Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных** | **10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры**  **зоны** |

\* - Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

*Примечание*: Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства может включать в себя приусадебный и полевой земельные участки. Приусадебный земельный участок размещается в границах населенного пункта и используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в жилых зонах

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ ПП** | **ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ** | **ЗОНА/ПОДЗОНА** |
| **1. Архитектурно-строительные требования** | | |
| 1.1 | Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. | Все участки зоны |
| 1.2 | Отступ застройки:  от жилого дома – 3 м;  от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;  от стволов высокорослых деревьев – 4 м;  от стволов среднерослых деревьев – 2м;  от кустарников – 1 м.  от постройки для содержания скота и птицы – 4м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. | Все участки зоны |
| 1.3 | В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка. | Все участки зоны |
| 1.4 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. | Все участки зоны |
| 1.5 | Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований. | Все участки зоны |
| 1.6 | Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки не должна превышать 25%. | Все участки зоны |
| 1.7 | Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок | Все участки зоны |
| 1.8 | Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). Установка по меже глухих ограждений (с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты не глухими конструкциями). | Все участки зоны |
| 1.9 | Повышенные требования к архитектурному решению фасадов зданий, формирующей линию застройки главных улиц | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | | |
| 2.1 | Удельный вес озелененных территорий в границах населенного пункта - не менее 25% | Все участки зоны |
| 2.2 | Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование с размещением выгребных ям на территориях домовладений | Все участки зоны |
| 2.3 | Санитарная очистка территории; | Все участки зоны |
| 2.4 | Площадки для мусоросборников размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов, но не далее чем 100м от входа в дом; | Все участки зоны |
| 2.5 | Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м; | Все участки зоны |
| 2.6 | Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 м | Все участки зоны |
| **3. Защита от опасных природных процессов** | | |
| 3.1. | При новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий | Все участки зоны |
| 3.2. | Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод | Все участки зоны |
| 3.3. | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием | Все участки зоны |

**Примечание для зоны Ж – 1:**

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

В жилых зданиях не допускается размещать:

- специализированные магазины москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

- магазины и другие помещения с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов (легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке), а также твердых пожароопасных материалов;

- магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- объекты с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв. м);

- мастерские ремонта бытовых машин и приборов;

- бани и сауны;

- дискотеки;

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 кв. м с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением;

- рестораны, бары;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

- общественные уборные;

- склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- производственные помещения (кроме мастерских реставрационных и народных промыслов, помещений для труда инвалидов и престарелых, размещаемых в специализированных квартирных жилых домах, в их числе пункты выдачи работы на дом, мастерские сборочные, монтажные и декоративных работ);

- клинико-диагностические и бактериологические лаборатории;

- стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник;

- диспансеры всех типов;

- травмпункты;

- подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;

- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;

- отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениях и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.

При строительстве хозяйственных построек для содержания и разведения животных в личных подсобных хозяйствах граждан расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее указанных в таблице:

Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов ИЖС

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Нормативный разрыв** | **Поголовье (шт.), не более** | | | | | | |
| свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |

*Примечания к таблице:*

1. *При одновременном наличии различных видов животных нормативные разрывы суммируются.*
2. *Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.*

 При несоблюдении расстояния от мест содержания животных до жилых помещений в личном подсобном хозяйстве на приусадебном земельном участке владелец личного подсобного хозяйства обязан снизить до нормы количество содержащихся на приусадебном земельном участке сельскохозяйственных животных либо вынести содержание превышающего предельную норму количества животных за пределы населенного пункта с регистрацией владельца личного подсобного хозяйства в качестве индивидуального предпринимателя или крестьянского (фермерского) хозяйства.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (в редакции от 09.09.2010) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» при содержании сельскохозяйственных животных в крестьянских (фермерских) хозяйствах, у индивидуальных предпринимателей за чертой населенных пунктов, санитарно-защитная зона от животноводческих строений до жилого сектора (черты населенного пункта) должна составлять не менее указанной в таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Норма-тивный  разрыв, не менее,  метров | Поголовье, голов | | | | | |
| свиньи | крупный рогатый скот | овцы, козы | лошади | птица | пушные  звери |
| 1000 | свиновод  ческие комплексы | комплексы крупного рогатого скота |  |  | птицефабрики более 400 тыс. кур-несушек, и более 3 млн. бройлеров в год |  |
| 500 | фермы до  12 тыс. голов | фермы от 1,2 до 2 тыс. коров и до 6000 ското  мест для молодняка. |  |  | фермы от 100 до 400 тыс. кур-несушек, и от 1 до 3 млн. бройлеров в год | звероводческие фермы |
| 300 |  | фермы менее 1,2 тыс. голов (всех специализаций) | фермы от 5 до 30 тыс. голов | коневодческие фермы | фермы до 100 тыс.  кур-несушек, и до1 млн. бройлеров |  |
| 100 | до  100 голов | до 100 голов | до 100 голов | до 100 голов | до 100 голов | до 100 голов |
| 50 | до  50 голов | до 50 голов | до 50 голов | до 50 голов | до 50 голов | до 50 голов |

  Нахождение животных за пределами подворья без надзора запрещено. Владелец животных не должен допускать загрязнения навозом и пометом дворов и окружающей территории, а в случае загрязнения немедленно устранить его (убрать навоз и помет). Обезвреживание навоза и помета в личном подсобном хозяйстве осуществляется методом компостирования на приусадебном участке в специально отведенных местах, исключающих распространение запахов и попадание навозных стоков в почву. Навоз или компост подлежит утилизации методом внесения в почву. В случае невозможности использования на приусадебном участке всего объема навоза и помета Владелец обязан обеспечить его вывоз в специально отведенное место, согласованное с органами местного самоуправления и территориальным отделом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республики Северная Осетия – Алания.

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

**Территориальные зоны общественно-делового назначения**

Рекомендуемые нормы расчета и размеры земельных участков, иных параметров учреждений и предприятий обслуживания принимать согласно «Регионального норматива градостроительного проектирования Республики Северная Осетия – Алания», местных нормативов градостроительного проектирования.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в общественно-деловых зонах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ ПП** | **ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ** | **КОД УЧАСТКА ЗОНЫ** |
| **1.Архитектурно-строительные требования** | | |
| 1.1 | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. | Все участки зоны |
| 1.2 | Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. | Все участки зоны |
| 1.3 | Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается. | Все участки зоны |
| 1.4 | В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99). | Все участки зоны |
| 1.5 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования | Все участки зоны |
| 1.6 | На территории участков общественно-деловых зданий, предприятий обслуживания, торговых центров, предприятий индустрии развлечений и др. парковка с расчетным количеством машино-мест | Все участки зоны |
| 1.7 | Для подъезда к зданиям проезды устраиваются с учетом противопожарных требований (Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", ст.67) | Все участки зоны |
| 1.8 | Территория лечебного учреждения должна быть разделена на функциональные зоны, благоустроена и ограждена в соответствии с нормами СанПиН. Лечебные корпуса необходимо размещать от красной линии застройки на расстоянии не ближе чем 30 метров при расположении в жилой зоне. Запрещено уменьшение размеров выделенных земельных участков специальных учебных заведений, размещение зданий и сооружений, функционально не связанных с обучением и проживанием, больничных и оздоровительных комплексов при реконструкции жилой застройки и новом строительстве. Запрещена установка (прохождение) транзитных высоковольтных линий электропередач (далее – ЛЭП) свыше 110 кВ над территорией лечебно–профилактических учреждений. Нормы парковки: поликлиники – 4–6 на 100 посещений, больницы – 6–10 на 100 коек. | Все участки зоны |
| 1.9 | Минимальный отступ до зданий, строений, сооружений – 3 м от красной линии улиц | Все участки зоны |
| **2. Санитарные и экологические требования** | | |
| 2.1 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь достаточную степень озеленения (не менее 30% от незастроенной площадки участка). Минимальный процент озеленения участков зоны ОЗ – 60%, зона РС – 40% | Все участки зоны |
| 2.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |
| 2.3 | Вертикальная планировка территории с организаций отвода поверхностных вод | Все участки зоны |
| **3. Защита от опасных природных процессов** | | |
| 3.1 | При возведении капитальных зданий требуется проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. | Все участки зоны |

**Территориальные зоны производственной застройки**

Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий и включаются в градостроительный план земельного участка.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в промышленных зонах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ П/П** | **ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ** | **КОД УЧАСТКА ЗОНЫ** |
| **1. Общие требования** | | |
| 1.1 | Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий». | Все участки зоны |
| 1.2 | Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта. | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | | |
| 2.1 | Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. | Все участки зоны |
| 2.2 | Со стороны жилых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9). | Все участки зоны |
| 2.3 | Степенью озеленения территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. | Все участки зоны |
| 2.4 | С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. | Все участки зоны |
| 2.5 | Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения. | Все участки зоны |
| 2.6 | Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства. | Все участки зоны |
| **3. Архитектурно-строительные требования** | | |
| 3.1 | Коэффициент застройки территории должен быть не более 70% и не менее 10% от ее площади. Коэффициент озеленения должен составлять не менее 15% от площади. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, - не более 15% от площади земельного участка. | Все участки зоны |

**Территориальные зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зон инженерно-транспортной инфраструктуры определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зонах инженерно-транспортной инфраструктуры:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № ПП | ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ |  |
| **1. Общие требования** | | |
| 1.1 | Размещение АЗС в пределах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования производить с учетом НПБ 111-98\* "Автозаправочные станции. Требования пожарной безопасности" |  |
| 1.2 | Объекты придорожного сервиса должны быть обустроены площадками для стоянки и остановки автомобилей, рассчитанными в зависимости от вместимости объектов придорожного сервиса, с учетом их возможного одновременного посещения, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги. |  |
| 1.3 | При примыкании к автомобильной дороге подъезды и съезды должны быть оборудованы переходно-скоростными полосами и обустроены таким образом, чтобы обеспечить безопасность дорожного движения |  |
| 1.4 | Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. |  |
| 1.5 | Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. |  |
| 1.6 | Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается. |  |
| 1.7 | Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов. |  |
| 1.8 | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:   * под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; * в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; * на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). |  |
| 1.9 | При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц. |  |
| 1.10 | Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. |  |
| 1.11 | Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной геодезической службой органа архитектуры и градостроительства. |  |
| 1.12 | При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта. |  |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | | |
| 2.1 | Автозаправочная станция для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – санитарно-защитная зона 100 м. Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе) – санитарно-защитная зона 50 м. |  |
| 2.2 | Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. |  |
| 2.3 | Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89\* п.4.12. |  |

**Территориальные зоны природно-рекреационного типа**

Параметры соотношения элементов зоны общественных рекреационных территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование территории** | **Ед.изм** | **показатель** |
| **Парки** |  |  |
| Территория парка, общая площадь | га | 10-15 |
| территории зеленых насаждений и водоемов | % | 65 – 70 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 25 - 28 |
| Здания и сооружения (8 м) | % | 5 – 7 |
| Максимальная высота зданий и сооружений | м | 8 |
| **Городские сады** |  |  |
| Территория городского сада, общая площадь | га | 3 - 5 |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 80 - 90 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 8 - 15 |
| Здания и сооружения | % | 2 - 5 |
| Максимальная высота зданий и сооружений | м | 6-8 |
| **Скверы** |  |  |
| Территория сквера, общая площадь | га | 0,5 до 2,0 |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 60 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 40 – 20 |
| Здания и сооружения | % | запрещены |
| **Бульвары** |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 70-75 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 30 - 25 |
| Здания и сооружения | % | запрещены |
| Допустимая рекреационная нагрузка | чел/га | до 50 |
| Минимальное соотношение ширины и длины бульвара |  | не менее 1:3 |
|  |  |  |

Потребность в автостоянках рассчитывается в соответствиями с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Северная Осетия – Алания. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 м2;

- автобусов - 40 м2;

- для велосипедов - 0,9 м2.

**Территориальные зоны специального назначения**

Параметры размещения и застройки земельных участков зон специального назначения устанавливаются на основе проекта с требований санитарных норм и правил, регионального норматива градостроительного проектирования, настоящих Правил. Площадь земельного участка, отводимого под кладбище, не может превышать 40 га.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне кладбищ

|  |  |
| --- | --- |
| **№ П/П** | **ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ** |
| 1. **Общие требования** | |
| 1.1 | Не разрешается размещать кладбища на территориях:   * первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; * первой зоны санитарной охраны курортов; * с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов; * со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных; * на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей. |
| 1.2 | Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:   * иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения; * не затопляться при паводках; * иметь уровень стояния грунтовых вод не менее 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации; * иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%; * располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории. |
| **2. Благоустройство и озеленение территории** | |
| 2.1 | Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища.  В водоохранных зонах рек и водохранилищ, в границах первого и второго пояса зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения, запрещается размещение мест захоронения. |
| **3. Санитарно-гигиенические требования** | |
| 3.1. | Вновь создаваемые места традиционного и смешанного захоронения должны размещаться на расстоянии от границ селитебной территории при отводимой площади земельного участка:   * от 20до 40 га - не менее 500м; * от 10 до 20 га - не менее 300м; * до 10га - не менее 100м; * для кладбища с погребением после кремации, мемориальных комплексов, колумбарии, сельские кладбища - не менее 50 м |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне складирования ТБО и ЖБО:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ П/П** | **ВИД ОГРАНИЧЕНИЯ** |
| 1. **Строительные требования** | |
| 1 | Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей. |
| 2 | Полигон для ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы. |
| 3 | Не допускается размещение полигонов ТБО:   * на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников; * во всех поясах зон санитарной охраны курортов; * в районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород; * в местах выклинивания водоносных горизонтов; * на участках, затопляемых паводковыми водами; * в рекреационных зонах; * в местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений. |
| 4 | Усовершенствованные свалки твердых бытовых отходов, поля ассенизации и поля запахивания, усовершенствованные свалки для неутилизированных твердых промышленных отходов, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью свыше 40 тыс. т/год. – относятся к предприятиям 1 класса санитарной классификации с санитарно–защитной зоной 500 м. |

**Иные территориальные зоны**

В соответствии с ч.6-7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель лесного фонда и использование земельных участков в составе земель лесного фонда определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченными органами исполнительной власти Республики РСО-Алания в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с частью 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти.