

ООО «АЛТАЙГИПРОЗЕМ»

**Правила землепользования и застройки  
муниципального образования  
Старобелокурихинский сельсовет  
Алтайского района Алтайского края**

Директор

Главный архитектор

Начальника отдела

В.И. Ключников

Г.Н. Бахуров

Г.Я. Сизова

г. Барнаул 2014 г.

## Содержание

<b>Введение</b> .....	4
<b>Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений</b> .....	4
<b>Глава 1. Общие положения</b> .....	4
Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил.....	4
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....	5
Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил.....	8
Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.....	8
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	9
<b>Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки</b> .....	9
Статья 6. Полномочия Старобелокурихинского сельсовета (органа местного самоуправления) в области землепользования и застройки.....	9
Статья 7. Полномочия представительного органа поселения (Совета депутатов) в области землепользования и застройки.....	10
Статья 8. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.....	10
<b>Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства Старобелокурихинским сельсоветом</b> .....	10
Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства.....	11
Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	11
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	12
<b>Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Старобелокурихинского сельсовета органом местного самоуправления</b> .....	13
Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Старобелокурихинского сельсовета.....	13
Статья 13. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.....	14
Статья 14. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.....	15
<b>Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки</b> .....	16
Статья 15. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	16
Статья 16. Сроки проведения публичных слушаний.....	16
Статья 17. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний.....	16
Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	17
Статья 19. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории.....	17
<b>Часть II. Карты градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты</b> .....	18
<b>Глава 6. Градостроительное зонирование</b> .....	18
Статья 20. Карты градостроительного зонирования.....	18
Статья 21. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий населенных пунктов Старобелокурихинского сельсовета.....	18

Статья 22. Линии градостроительного регулирования.....	20
<b>Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Старобелокурихинского сельсовета .....</b>	<b>20</b>
Статья 23. Виды зон градостроительных ограничений.....	20
Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территорий Старобелокурихинского сельсовета .....	20
Статья 25. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов.....	21
Статья 26. Зоны действия публичных сервитутов.....	21
<b>Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....</b>	<b>21</b>
Статья 27. Порядок установления градостроительного регламента.....	21
Статья 28. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	23
Статья 29. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.....	24
Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон.....	25
Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон.....	27
Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон.....	28
Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры.....	30
Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры.....	31
Статья 35. Градостроительные регламенты в рекреационных зонах.....	32
Статья 36. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения .....	33
Статья 37. Градостроительные регламенты на территориях зоны акваторий.....	34
Статья 38. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования.....	34
Статья 39. Градостроительные регламенты на территориях зон резервного фонда.....	35
<b>Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки Старобелокурихинского сельсовета .....</b>	<b>35</b>
<b>Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Партизанского сельсовета.....</b>	<b>35</b>
Статья 40. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Старобелокурихинского сельсовета.....	35
Статья 41. Публичные сервитуты.....	36
Статья 42. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд.....	38
Статья 43. Основные принципы организации застройки территории сельсовета.....	38
Статья 44. Проектная документация объекта капитального строительства.....	39
Статья 45. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации... ..	40
Статья 46. Выдача разрешения на строительство.....	40
Статья 47. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	40
Статья 48. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора .....	41
<b>Глава 10. Заключительные положения.....</b>	<b>41</b>
Статья 49. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.....	41
Статья 50. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации.....	41
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>42</b>

## **Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет Алтайского района Алтайского края разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Алтайского края, МО Алтайский район, МО Старобелокурихинский сельсовет.

Правила разработаны на основе Генерального плана муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет Алтайского района Алтайского края.

Правила разработаны в целях:

– создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

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

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

Правила, устанавливающие общий порядок осуществления градостроительной деятельности, обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц.

В случае возникновения противоречий между настоящими Правилами и другими местными нормативными актами, касающимися землепользования и застройки на территории Старобелокурихинского сельсовета, действуют настоящие Правила.

## **Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

### **Глава 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил**

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края», вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории населенных пунктов Старобелокурихинского сельсовета: установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

– предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

– организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;

– выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

– организация подготовки документации по планировке территории;

– внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

- 1) общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);
- 2) карту градостроительного зонирования;

### 3) градостроительные регламенты.

## **Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в следующих значениях:

– *виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

– *временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства* – постройки, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства, размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта) и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

– *вспомогательный вид использования* – вид использования земельного участка, необходимый для обеспечения разрешенного (основного) вида деятельности;

– *высота строения* – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

– *градостроительная деятельность* – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

– *градостроительная документация* – документы территориального планирования (генеральный план муниципального образования, ...) и документация по планировке территории (проекты межевания и градостроительные планы земельных участков, ...) обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

– *градостроительное зонирование* – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

– *градостроительное регулирование* – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

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

– *земельный участок* – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

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

– *капитальный ремонт* – техническое переоснащение объектов с целью восстановления или улучшения эксплуатационных качеств, наружной и внутренней отделки без изменения технико-экономических показателей, функционального назначения и архитектурного облика. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания и объекта, его перепланировка, не вызывающие изменений основных технико-экономических показателей;

– *коэффициент использования земельного участка* – отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

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

– *минимальная площадь земельного участка* – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом определенной территориальной зоны;

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

– *максимальная плотность застройки* – плотность застройки (кв.м общей площади строений на 1га), устанавливаемая для каждого типа застройки, которую не разрешается превышать при освоении площадки или при ее реконструкции;

– *некапитальный объект недвижимости* – здание или сооружение, у которого отсутствует или не соответствует параметрам или характеристикам один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля);

– *объекты индивидуального жилищного строительства* – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

– *объект капитального строительства* – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее- объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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

– *процент застройки* – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

– *придомовая территория* – часть земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, входящими в состав общего имущества многоквартирного дома;

– *приквартирный участок* – земельный участок, предназначенный для использования и содержания квартиры в блокированном жилом доме;

– *приусадебный участок* – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома;

– *публичные слушания* – форма непосредственного участия населения в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и вопросов в сфере градостроительной деятельности, планируемой к проведению на территории муниципального образования;

– *публичный сервитут* – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между администрацией поселения и физическим или юридическим лицом на основании градостроительной документации и настоящих Правил в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;

– *разрешенное использование* – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, установленными законодательством;

– *разрешение на строительство* – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитального ремонта, за исключением случаев предусмотренных ГК РФ;

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

– *реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)* – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), 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;

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

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

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

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

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

– *объекты вспомогательного назначения (хозяйственные постройки)* – расположенные на приусадебном земельном участке гаражи, сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения, используемые исключительно для личных, и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Иные термины, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

### **Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил**

1. Правила разработаны на основе Генерального плана муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет.

2. Правила действуют на всей территории в границах муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет.

В случае внесения изменений в Генеральные планы населенных пунктов, входящих в состав Старобелокурихинского сельсовета, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования, Правил, и не должна им противоречить.

### **Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

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

2. Основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил утвержденному генеральному плану сельсовета, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Алтайского края в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения;

3) органами местного самоуправления Алтайского района, в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Старобелокурихинского сельсовета в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельсовета, межселенных территорий;

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

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия). Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

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



6. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

8. Подготовка и утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

2. Администрация Старобелокурихинского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём публикации Правил в средствах массовой информации, создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в администрации муниципального образования, предоставления физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из Правил, а также по изготовлению необходимых копий, характеризующих условия застройки и землепользования применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Алтайского края и Алтайского района.

4. Нормативные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

## **Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки**

### **Статья 6. Полномочия Старобелокурихинского сельсовета (органа местного самоуправления) в области землепользования и застройки**

Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом муниципального образования в соответствии с федеральным и краевым законодательством.

К полномочиям органов местного самоуправления Старобелокурихинского сельсовета в области землепользования и застройки в соответствии с Уставом относятся:

- 1) решение о подготовке Генерального плана сельсовета;
- 2) решение о подготовке Правил землепользования и застройки сел муниципального образования Партизанский сельсовет и внесение изменений в них;
- 3) утверждение подготовленной на основании Генерального плана муниципального образования документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 4) назначение публичных слушаний по проекту Генерального плана Старобелокурихинского сельсовета и проекту внесения в него изменений, по проекту Правил

землепользования и застройки Старобелокурихинского сельсовета и проекту внесения в них изменений, по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Старобелокурихинского сельсовета;

6) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

7) иные полномочия, определенные федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Алтайского края, Уставом муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет.

## **Статья 7. Полномочия представительного органа поселения (Совета депутатов) в области землепользования и застройки**

К полномочиям Совета депутатов Старобелокурихинского сельсовета (далее – Совета депутатов) относятся:

1) утверждение генерального плана сельсовета;

2) утверждение правил землепользования и застройки;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельсовета;

4) принятие местных программ использования и охраны земель;

5) установление порядка отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, порядка использования и охраны земель особо охраняемых территорий местного значения;

6) установление права ограниченного пользования чужим земельным участком (публичного сервитута) для обеспечения интересов местного самоуправления или населения без изъятия земельных участков;

7) установление предельных (максимального и минимального) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в собственности поселения земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

8) утверждение в соответствии с генеральным планом поселения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

9) установление в случаях, предусмотренных ФЗ, максимальных размеров земельных участков, предоставленных гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в собственности сельсовета.

## **Статья 8. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. К полномочиям Комиссии – постоянно действующего органа по решению вопросов землепользования и застройки относятся:

1) организация подготовки проекта правил землепользования и застройки, а также его доработки в случае несоответствия проекта землепользования и застройки требованиям технических регламентов, генеральному плану сельсовета, схеме территориального планирования района;

2) рассмотрение предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка соответствующего заключения.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Положению о Комиссии, утверждаемому главой Старобелокурихинского сельсовета, в соответствии с законом Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края».

## **Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства Старобелокурихинским сельсоветом**

## **Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства правообладателями земельного участка и объекта капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, за исключением органов государственной власти, органа местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид принимаются в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

4. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обнародованию в соответствии с уставом муниципального образования.

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельсовета.

10. На основании рекомендаций Комиссии глава сельсовета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит обнародованию в соответствии с уставом муниципального образования.

11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

## **Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3. Заинтересованное в получении указанного разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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 сельсовета.

6. Глава сельсовета в течение семи дней со дня поступления 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.

7. 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 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Старобелокурихинского сельсовета органом местного самоуправления**

### **Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Старобелокурихинского сельсовета**

1. Документация по планировке территорий включает в себя проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий на основании генерального плана муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет в целях 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.

3. 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.

4. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

Подготовка документации по планировке территории может включать:

1) разработку проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков);

2) разработку проекта планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;

3) разработку проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в их составе;

4) разработку проекта межевания территории в виде отдельного документа (градостроительных планов земельных участков в их составе);

5) разработку проекта межевания территории с градостроительным планом земельного участка;

6) разработку градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа;

5. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 37, 39, 40 закона Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории

Алтайского края» и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

6. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько, объединение земельных участков в один, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

### **Статья 13. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.**

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории Партизанского сельсовета для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается главой сельсовета путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание и подлежит обнародованию в соответствии с уставом сельсовета.

2. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Орган архитектуры администрации района в течение 30 дней со дня подписания акта на выполненные работы:

1) осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие решениям генерального плана Старобелокурихинского сельсовета, настоящим Правилам, нормативным требованиям, градостроительным регламентам.

2) организует согласование документации со структурными подразделениями администрации сельсовета, муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно – эпидемиологического надзора, охрану окружающей природной среды, охрану и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

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

5. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Положением о публичных слушаниях, утвержденным Советом депутатов.

6. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит обнародованию в соответствии с уставом сельсовета.

8. Орган архитектуры администрации района после получения соответствующих заключений и протокола о результатах публичных слушаний, направляет главе сельсовета сводную докладную записку с предложением о возможности утверждения подготовленной проектной документации.

9. Глава сельсовета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний

принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит обнародованию в соответствии с уставом поселения в течение семи дней со дня утверждения.

11. На основании утвержденной документации по планировке территории Совет депутатов вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельсовета с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-11 настоящей статьи, не требуется. Администрация сельсовета в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

#### **Статья 14. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется органом архитектуры администрации района, либо проектной организацией по заявке заинтересованного лица на основании проекта планировки, проекта межевания, информации о градостроительном регламенте.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;  
2) границы зон действия публичных сервитутов;  
3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько участков.

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке главой сельсовета.

6. Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов

капитального строительства, выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

## **Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 15. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет (далее – публичные слушания) проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения главы сельсовета в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

– предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– подготовки проектов планировки и проектов межевания для размещения объектов капитального строительства местного значения на территории сельсовета;

– подготовки проекта Правил землепользования и застройки сельсовета, в том числе внесения в них изменений;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

3. Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Положением о публичных слушаниях, утвержденным Советом депутатов.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

### **Статья 16. Сроки проведения публичных слушаний.**

1. Продолжительность публичных слушаний по проекту решения Совета о внесении изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального обнародования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации сельсовета проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня официального обнародования заключения о результатах публичных слушаний.

### **Статья 17. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

– обеспечивает заблаговременное обнародование темы и перечня вопросов публичных слушаний, оповещает население сельсовета об инициаторах, дате, месте проведения не позднее 7 дней до даты проведения;

– организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органа местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей.

– организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания,



назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения слушаний и составления протокола;

– определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;

– осуществляет иные полномочия.

В случаях, когда решаются вопросы об изъятии земельного участка путем выкупа, резервирования земельного участка, объекта капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

### **Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Для проведения публичных слушаний, по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в администрацию сельсовета.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельсовета.

5. На основании рекомендаций Комиссии глава сельсовета принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении, которое подлежит официальному опубликованию.

### **Статья 19. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории.**

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки и межевания территории проводятся Комиссией по решению главы сельсовета с участием граждан,

проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Глава сельсовета с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

3. Организация и проведение публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельской территории, в том числе по внесению в них изменений, проектам планировки территорий и межевания территорий, финансируется за счет средств бюджета сельсовета.

4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется за счет средств лиц, заинтересованных в предоставлении таких разрешений.

## **Часть II. Карты градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты**

### **Глава 6. Градостроительное зонирование**

#### **Статья 20. Карты градостроительного зонирования**

1. Карты градостроительного зонирования для каждого населенного пункта муниципального образования являются составной графической частью настоящих Правил. На Картах отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Старобелокурихинского сельсовета, Схемой территориального планирования муниципального образования Алтайский район;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

#### **Статья 21. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий населенных пунктов Старобелокурихинского сельсовета.**

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ и функциональным зонированием Генерального плана муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет.

На Картах градостроительного зонирования территории населенных пунктов муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерной инфраструктуры;
- транспортной инфраструктуры;
- рекреационная;

- акваторий;
- иные виды территориальных зон;
- резервного фонда.

<b>Наименование территориальных зон</b>
<b>с. Старобелокуриха</b>
<b>ЖИЛАЯ ЗОНА (1 ЖЗ)</b>
Индивидуальной жилой застройки
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (2ОДЗ)</b>
Административно-делового назначения
Торгового назначения
Учебно-образовательного назначения
Культурно-досугового назначения
Здравоохранения
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (ЗПЗ)</b>
Коммунально-складского назначения
<b>ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (4ИЗ)</b>
Связи
<b>ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (5 ТЗ)</b>
Сельского транспорта
Улично-дорожной сети
<b>РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (6 РЗ)</b>
Мест отдыха общего пользования, сельских природных территорий
<b>ЗОНА АКВАТОРИЙ (7 АЗ)</b>
Водных объектов
<b>ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (8 ИВ)</b>
Территорий общего пользования
<b>ЗОНА РЕЗЕРВНОГО ФОНДА (9 РФ)</b>
Жилой застройки
Общественно-деловой застройки
Производственная и коммунально - складская
Развития транспортной инфраструктуры
Рекреационная
Сельскохозяйственного использования
<b>с. Даниловка</b>
<b>ЖИЛАЯ ЗОНА (1ЖЗ)</b>
Индивидуальной жилой застройки
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (2ОДЗ)</b>
Социально-бытового назначения
Торгового назначения
Культурно-досугового назначения
Здравоохранения
<b>ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ЗТЗ)</b>
Улично-дорожной сети
<b>ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (4 СНЗ)</b>
Ритуального назначения
<b>ЗОНА АКВАТОРИЙ (5 АЗ)</b>
Водных объектов
<b>ЗОНА РЕЗЕРВНОГО ФОНДА (6 РФ)</b>
Общественно-деловой застройки
Производства
Рекреационная

## **Статья 22. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно – защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

2. На территории муниципального образования действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- 1) красные линии;
- 2) линии регулирования застройки (при разработке проектов детальной планировки);
- 3) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

## **Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Старобелокурихинского сельсовета**

### **Статья 23. Виды зон градостроительных ограничений**

1. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования населенного пункта, являются:

1) зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны, зоны влияния объектов транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

3) зоны действия публичных сервитутов;

4) зоны особо охраняемых природных территорий.

2. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

3. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

4. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

### **Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территорий Старобелокурихинского сельсовета**

1. На карте градостроительного зонирования настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) санитарно-защитных зон объектов производственной инфраструктуры;
- 2) санитарно-защитных зон объектов специального назначения;
- 3) зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- 4) водоохранных зон.

В случае необходимости на карте градостроительного зонирования указываются зоны установления публичных сервитутов.

2. Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно–правовыми актами Российской Федерации, Алтайского края, законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров градообразующих объектов.

### **Статья 25. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

1. Зона действия опасных природных и техногенных процессов отображается в соответствии с решениями Генерального плана Старобелокурихинского сельсовета. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующими федеральными законами, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.

### **Статья 26. Зоны действия публичных сервитутов**

1. Публичные сервитуты – ограничения прав использования устанавливаются постановлением главы сельсовета применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, в целях обеспечения общественных нужд (проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения: линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации, охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд), которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления главы сельсовета об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

5. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

## **Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **Статья 27. Порядок установления градостроительного регламента**

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

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, определенных Генеральным планом Старобелокурихинского сельсовета;

4) видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Алтайского края и органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земельным законодательством.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного 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.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае если использование указанных в части 6 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.

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

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

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

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

## **Статья 28. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

3) условно разрешенные виды использования.

3. В случае возникновения заинтересованности физического или юридического лица в осуществлении деятельности, которая исходя из требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны будет являться условно разрешенным видом использования, по заявлению такого лица в настоящие Правила могут быть внесены изменения с включением в состав видов разрешенного использования объектов недвижимости градостроительного регламента условно разрешенного вида использования с одновременным предоставлением заинтересованному лицу разрешения на такой условно разрешенный вид использования.

4. Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного 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.

7. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) минимальный процент озеленения;

6) иные показатели.

8. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально к каждой территориальной зоне.

9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

10. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

## **Статья 29. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

– если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденному для этой территории градостроительному регламенту;

– если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют утвержденному градостроительному регламенту.

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, администрация сельсовета имеет право, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, наложить запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительному регламенту по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительного регламента.

4. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительному регламенту может осуществляться только с целью приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или с целью уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

6. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно–геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

7. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон должно быть направлено на постепенное приведение их в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

8. Не соответствующее требованиям настоящих Правил здание либо строение, находящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным регламентам.

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.



## **Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон**

1. Жилые зоны предназначены для застройки малоэтажными жилыми домами, жилыми домами усадебного типа с количеством этажей не более 3, иными объектами жилищного строительства с минимально разрешенным набором услуг местного значения

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в жилых зонах:

– отдельно стоящие усадебные жилые дома до 3 этажей с придомовыми участками;

3. Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в жилых зонах:

– многоквартирные жилые дома не более 3-х этажей;

– объекты бытового обслуживания;

– магазины повседневного спроса;

– общеобразовательные школы;

– объекты дошкольного воспитания;

– детские дома;

– филиалы профессиональных учреждений;

– аптеки;

– парикмахерские, фотоателье, косметические кабинеты;

– предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары) с количеством посадочных мест до 50;

– приемные пункты прачечных и химчисток;

– медицинские кабинеты, амбулаторно-поликлинические организации, пункты оказания первой медицинской помощи (при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения);

– отделения и участковые пункты полиции;

– почтовые отделения, отделения связи;

– административные здания;

– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

– временные павильоны розничной торговли;

– хозяйственные постройки (сарай, летние кухни);

– отдельно стоящие или пристроенные гаражи и открытые площадки для хранения (не более 2-х) автомобилей на 1 земельный участок;

– постройки для содержания домашних животных (при условии содержания их в границах собственного земельного участка);

– теплицы, парники, оранжереи индивидуального пользования;

– площадки для сбора мусора;

– сады, огороды, палисадники, зеленые насаждения, цветники, газоны;

– бани, сауны; бассейны индивидуального пользования;

– парковки перед объектами обслуживающих видов использования;

– открытые спортивные площадки, спортивно-физкультурные сооружения;

– скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод);

– надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от жилых домов.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в жилых зонах:

– объекты инженерно-технического обеспечения (подводящие элементы инженерной инфраструктуры: водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения);

– объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.);

– площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов;

– объекты пожарной охраны (в том числе: резервуары, противопожарные водоемы).

5. *Предельные размеры* земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилых зон:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель Алтайского района:

норма земельного отвода под новое строительство домов и надворных построек в частную собственность до 25 соток (на территории муниципального образования Старобелокурихинский сельсовет);

– минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;

– максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

– минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м. В условиях строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;

– минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

– минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1,5 м, для жилых домов – 3 м;

– минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка – 1 м;

– до границы соседнего участка минимальные расстояния:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

от стволов высокорослых деревьев – 2 м;

от кустарников – 1 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

– минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

– размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 м;

– расстояние от помещений (сооружений) для содержания животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края;

– расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов до границ участка домовладения – не менее 4 м;

– размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

– этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

– максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши – 13 м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений;

– для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м;

– допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

– ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

– обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках

в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

– обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

– максимальная торговая площадь магазинов повседневного спроса – 20 м<sup>2</sup>;

– минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 25 м;

– максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка – 1,5 м;

– максимальная высота деревьев вдоль тротуара на землях общего пользования – 6 м.

6. В границах зон застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

1) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

2) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

3) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей.

### **Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон**

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения, здравоохранения и соцобеспечения.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:

– административные здания местного значения, офисы, конторы различных организаций, фирм, отделения банков;

– гостиницы, гостевые дома;

– музеи, выставочные залы;

– спортивно-зрелищные сооружения;

– библиотеки;

– клубы (дома культуры), залы встреч и собраний многоцелевого и специализированного назначения;

– бильярдные;

– танцзалы;

– компьютерные центры, интернет-кафе;

– здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы (при условии соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны);

– магазины, в том числе магазины товаров первой необходимости, рынки;

– торгово-развлекательные центры общей площадью до 500 м<sup>2</sup>;

– предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

– рекламные агентства, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;

– фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

– аптеки;

– юридические учреждения;

– учреждения профобразования;

– отделения, участковые пункты полиции;

– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

– школы начальные и средние;

– школы дополнительного образования;

– дома-интернаты;

– отделения связи, почты, переговорные пункты;

- парки, скверы, бульвары;
- объекты культурного назначения;
- объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, часов, мастерские по пошиву и ремонту одежды и обуви, парикмахерские и др.).

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:

- многоквартирные жилые дома;
- котельные (при обеспечении санитарно-защитной зоны);
- гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- культовые сооружения;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты инженерно-технического обеспечения (подводящие элементы инженерной инфраструктуры: водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения);
- объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.);
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов;
- зеленые насаждения;
- объекты пожарной охраны (в том числе: резервуары, противопожарные водоемы).

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:

- минимальная площадь участка – 200 м<sup>2</sup>;
- минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;
- максимальный процент застройки участка – 60 %;
- минимальная высота здания – 4 м;
- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.

б. 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.

## **Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон**

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов IV-V класса вредности:

- предприятия IV, V класса вредности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон (озеленение для предприятий IV, V классов вредности – не менее 60 % площади СЗЗ);
- гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей (не более 100);
- станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;

- объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

3. *Условно разрешенные виды использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов IV-V класса вредности:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- пожарные части; объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты милиции;
- теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
- элементы визуальной информации.
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- АЗС;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- магазины товаров первой необходимости.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты инженерно-технического обеспечения (подводящие элементы инженерной инфраструктуры: водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения);
- объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.);
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов;
- зеленые насаждения;
- объекты пожарной охраны (в том числе: резервуары, противопожарные водоемы).

5. *Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственных зонах;*

- минимальная площадь участка – 0,5 га;
- плотность застройки до 75 %;
- минимальная плотность застройки предприятий местной промышленности – 52%;
- минимальная плотность застройки предприятий промышленности строительных материалов – 27%;
- минимальная плотность застройки предприятий бытового обслуживания – 50%;
- минимальная плотность застройки предприятий строительной промышленности – 40%;
- минимальная площадь озеленения в пределах границ предприятия – 3 кв.м на одного работающего;
- максимальный размер озелененных участков – не более 15 % от площади территории;
- максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка –

1,8.

6. 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.

7. Параметры отступа от красной линии устанавливаются с учетом действующих норм и правил, с учетом реальной сложившейся градостроительной ситуации, архитектурно-планировочных, технологических решений объекта, местных норм градостроительного проектирования.

8. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

### **Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры**

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы;
- линии связи;
- линии электропередач;
- санитарно-защитные полосы;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений,

сооружений и коммуникаций.

- технические полосы для прокладки подземных коммуникаций;
- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

- сооружения постов милиции, ГИБДД;
- временные сооружения для обслуживания населения;
- открытые стоянки, вместимостью до 300 легковых автомобилей (временные);
- подземные автостоянки;
- конечные пункты для разворота общественного транспорта;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- пешеходные переходы, надземные и подземные;
- пешеходные тротуары, площади;
- проезжая часть улиц и дорог (районного, местного значения);
- резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;
- скверы, бульвары;
- малые архитектурные формы;
- рекламные установки;
- дорожный сервис;
- общественные уборные;
- здания гостиничных предприятий, мотели.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - нет

5. Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;
- строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства.

6. Предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяются в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, СП42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", СНиП 2.04.08-87 "Газоснабжение", СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

7. Размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории.

8. Инженерные коммуникации (линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения) на территории муниципального образования должны размещаться в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами, за исключением случаев, если отсутствует техническая возможность такого размещения.

#### **Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры**

1. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, железнодорожного транспорта а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, павильонов на остановочных пунктах пассажирского транспорта), а также территории, подлежащие благоустройству таких сооружений и коммуникаций.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры:

- автобусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;
- коммуникации автомобильного, транспорта;
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- дорожно-ремонтные строительные управления;
- станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.
- магистрали районного значения;
- местные улицы и проезды;

- открытые автостоянки;
- сооружения автомобильного транспорта;
- сооружения постов милиции, ГИБДД;
- временные сооружения для обслуживания населения;
- конечные пункты для разворота общественного транспорта;
- бульвары, скверы;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- пешеходные переходы,
- пешеходные тротуары, площади;
- проезжая часть улиц и дорог (районного, местного значения);
- резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;
- малые архитектурные формы;
- рекламные установки;
- объекты дорожного сервиса.

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – нет.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры:

- объекты инженерно-технического обеспечения (подводящие элементы инженерной инфраструктуры: водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения);
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов;
- зеленые насаждения;
- объекты пожарной охраны (в том числе: резервуары, противопожарные водоемы).

5. Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

6. Расчетные параметры улиц и проездов, сооружений автомобильного транспорта следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края и Генеральным планом сельсовета.

7. Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (жилого образования, микрорайона, квартала)

8. Территории зон транспортной инфраструктуры, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемым предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, ремонту зданий, строений, сооружений.

### **Статья 35. Градостроительные регламенты в рекреационных зонах**

1. Зоны озелененных территорий общего пользования выделены для размещения мест отдыха общего пользования - парков, садов, скверов, и сельских природных территорий. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, беседками, светильниками и др.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах озелененных территорий общего пользования:

- парки, сады, скверы, бульвары;
- пляжи;
- зеленые насаждения, цветники, газоны.
- музеи, выставочные залы, галереи

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах озелененных территорий общего пользования:

- физкультурно-оздоровительные сооружения;



- аттракционы;
- некапитальные строения общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- детские игровые площадки, открытые спортивные площадки, площадки для отдыха;
- летние эстрады, танцевальные залы, дискотеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- некапитальные строения для кафе и закусочных;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах озелененных территорий общего пользования:

- общественные туалеты;
- пешеходные и велосипедные дорожки;
- объекты инженерно-технического обеспечения (подводящие элементы инженерной инфраструктуры: водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения);
- объекты благоустройства (малые архитектурные формы и др.);
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов;
- объекты пожарной охраны (в том числе: резервуары, противопожарные водоемы).

5. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах:

- общий баланс территории парков, скверов составляет:
- зеленые насаждения - 65-75 %;
- аллеи и дороги – 10-15 %;
- площадки – 8-12 %;
- сооружения – 5-7 %.
- минимальные размеры площади:
- садов жилых зон – 3 га;
- скверов – 0,5 га;
- минимальное расстояние от границ территории парка до границ территории жилой застройки – 30 м.

6. Максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в рекреационных зонах устанавливаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края и утвержденной документацией по планировке территории.

### **Статья 36. Градостроительные регламенты на территориях зоны специального назначения**

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ).

Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне, занятой кладбищами, определяется в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения, занятой кладбищами:

- захоронения (для действующих кладбищ);
- кладбища традиционного захоронения;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- мемориальные комплексы;
- объекты ритуальных услуг;
- бюро похоронного обслуживания;
- культовые сооружения.

3. Условно разрешенные виды использования – нет.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне, занятой кладбищами:

- общественные туалеты;
- зеленые насаждения;
- объекты благоустройства;
- объекты необходимые для эксплуатации и функционирования кладбищ;
- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

5. На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

### **Статья 37. Градостроительные регламенты на территориях зоны акваторий**

#### **1. Зона акваторий**

Градостроительные регламенты для земель, покрытых поверхностными водами, не устанавливаются.

### **Статья 38. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования**

1. На территории общего пользования не распространяется действие градостроительных регламентов.

2. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

3. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим или юридическим лицам исключительно в аренду в порядке, установленном земельным законодательством.

4. Земельные участки в границах территорий, занятых набережными, парками, водными объектами могут быть предоставлены для размещения вспомогательных строений и объектов инфраструктуры для отдыха.

5. Назначение территории: парки, набережные, бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы, игровые площадки, площадки для национальных игр, спортплощадки, прокат игрового и спортивного инвентаря, комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные, помещения для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе, танцплощадки, дискотеки, летние театры и эстрады, тир, предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны), киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания, рекреационные помещения для отдыха, читальные залы, озеленение, малые архитектурные формы, вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения, пункты оказания первой медицинской помощи, оранжереи, хозяйственные корпуса, участковые пункты милиции, общественные туалеты, резервуары для хранения воды, объекты пожарной охраны, стоянки автомобилей, площадки для выгула собак.

6. Земельные участки в границах территорий, занятых скверами, бульварами, могут быть предоставлены для размещения вспомогательных строений и объектов обслуживания инфраструктуры для отдыха.

7. Назначение территории: зеленые насаждения, мемориальные комплексы, дендропарки, игровые площадки, вспомогательные строения, малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха, летние театры и эстрады, общественные туалеты, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания.

8. Земельные участки в границах территорий, занятых мемориальными комплексами, кладбищами, могут быть предоставлены для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры.

9. Назначение территории: действующие кладбища, кладбища, закрытые на период консервации, крематории, мемориальные парки, объекты, связанные с отправлением культа, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей, аптеки, отделения, участковые пункты милиции, киоски, временные павильоны розничной торговли, оранжереи, хозяйственные корпуса, резервуары для хранения воды, объекты пожарной охраны, общественные туалеты, стоянки автомобилей, аллеи, скверы.

10. Земельные участки в границах территорий, занятых улично-дорожной сетью, могут быть предоставлены для размещения вспомогательных строений и объектов инфраструктуры.

11. Назначение территории: линейные объекты, площадки для отстоя и кольцевания общественного транспорта, площадки разворота, площадки для размещения диспетчерских пунктов, парковки, пункты обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

12. Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами, определяется техническими регламентами и строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

### **Статья 39. Градостроительные регламенты на территориях зон резервного фонда**

1. Зоны резервного фонда предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом сельсовета под жилую застройку, под объекты общественно-деловой зоны, под объекты транспортной инфраструктуры, под объекты производственной инфраструктуры, под территории озеленения специального назначения, сельские природные территории, под объекты ритуального назначения, под зоны акваторий.

2. Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации сельсовета до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

## **Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки Старобелокурихинского сельсовета**

### **Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Старобелокурихинского сельсовета**

#### **Статья 40. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Старобелокурихинского сельсовета**

1. Предоставление в собственность земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее – торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории сельсовета.

2. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электроснабжения, газоснабжения, тепло и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные, инженерные сооружения местного значения в границах территории сельсовета).

3. Торги проводятся по инициативе администрации сельсовета либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

- формирование земельного участка;

- принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
- организация и проведение торгов;
- подведение и оформление результатов торгов;
- заключение договора купли–продажи или договора аренды земельного участка;
- государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

- проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;
- проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;
- проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет администрация сельсовета либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с администрацией сельсовета.

7. Протокол о результатах торгов является основанием для:

- 1) заключения договора купли–продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
- 2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

#### **Статья 41. Публичные сервитуты**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы местного самоуправления или местного населения.

2. Публичный сервитут устанавливается администрацией сельсовета в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, с учетом градостроительной документации, правил землепользования и застройки.

3. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

4. Публичные сервитуты устанавливаются для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

5. Публичный сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

7. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы местного самоуправления.

8. Глава сельсовета принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

9. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях, утвержденным Советом депутатов.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их главе сельсовета.

11. Глава сельсовета в течение 3-х дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

– кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

– размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

12. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации. Границы действия публичных сервитутов фиксируются на планах земельных участков.

13. Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременен) сервитутом, или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. В случае если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счет инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

14. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного постановлением главы сельсовета. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

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

16. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

17. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации сельсовета соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

18. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией сельсовета убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

19. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

#### **Статья 42. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд.**

1. Земельные участки на территории муниципального образования, границы которых определены в генеральном плане Старобелокурихинского сельсовета для размещения объектов капитального строительства местного значения резервируются для муниципальных нужд в соответствии со ст. 56.1, 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях и регламентируется ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 22. 07.2008г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд».

#### **Статья 43. Основные принципы организации застройки территории сельсовета**

1. Планировочная организация и застройка территории сельсовета должны отвечать требованиям создания благоприятной среды, способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного и техногенного воздействия.

2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

1) обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в Генеральном плане Старобелокурихинского сельсовета, и в документации по планировке территории;

2) обеспечить сохранение природной среды и имеющихся объектов историко-культурного наследия;

3) использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно–планировочные приемы, наиболее соответствующие социально–гигиеническим параметрам;

4) обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

3. Застройка территории сельсовета должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности и градостроительными регламентами, обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных сооружений и объектов, элементов благоустройства территории поселений, должно осуществляться в соответствии с проектной документацией, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной заказчиком. Основанием для выдачи разрешения на строительство служит проектная документация, градостроительный план земельного участка, а также наличие права

собственности, аренды или постоянного (бессрочного) пользования на застраиваемый земельный участок.

6. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться, а также когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

7. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

8. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих инженерных коммуникаций.

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

11. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения, характеризующие участок строительства, существующие и проектируемые здания и сооружения, отчеты о инженерных изысканиях, копии разделов проектной документации, копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

#### **Статья 44. Проектная документация объекта капитального строительства**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование и имеющим соответствующий допуск на выполнение проектных работ.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением (при необходимости) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов, а также порядок подготовки устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и

принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

#### **Статья 45. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**

1. Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий, проектов документов территориального планирования в Алтайском крае осуществляется уполномоченным краевым учреждением в соответствии со статьей 41 закона Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края».

2. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

4. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

#### **Статья 46. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешения на строительство выдаются в соответствии с требованиями, установленными статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 44 закона Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края».

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 47. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены следующие сведения об уникальных характеристиках объекта капитального строительства, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета:

1) вид объекта;

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения объекта капитального строительства;

4) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом от 24.06.2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требований.



3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 48. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется статьями 52, 53, 54 Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 43 закона Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края».

2. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1.02.2006 года №54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

#### **Глава 10. Заключительные положения**

##### **Статья 49. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

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

2. В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (<http://fgis/minregion/ru>).

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

4. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

##### **Статья 50. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации**

На основании утвержденных Правил администрация сельсовета вправе принимать решения о:

– подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Старобелокурихинского сельсовета с учетом и в развитие настоящих Правил;

– приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования МО Старобелокурихинский сельсовет;

Приложение 2. Карта градостроительного зонирования с.Старобелокуриха;

Приложение 3. Карта градостроительного зонирования с.Даниловка.