

**Заказчик:** Администрация МО Хайрюзовский сельсовет

**Место  
строительства:**

**ДОКУМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Муниципального образования  
Хайрюзовский сельсовет  
Троицкого района  
Алтайского края**

**Шифр: 1-2**

**Главный инженер:**

**С.В.Сосновыи**

**Главный инженер проекта:**

**Л.В.Ларина**

**г. Барнаул**

**2015 г.**

## Оглавление

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	4
1.1 Основные понятия .....	4
Глава 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДАННЫЕ ПРАВИЛА.....	12
2.1 Основания, сфера действия и назначение правил.....	12
2.2 Порядок вступления настоящих Правил в силу.....	12
2.3 Действие настоящих Правил по времени.....	13
2.4 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.....	13
2.4.1. Общие положения, относящиеся к возникшим ранее правам.....	13
2.4.2. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	14
2.5. Участники отношений, возникающих по поводу застройки и землепользования.....	14
2.5.1 Лица, осуществляющие землепользование и застройку.....	14
2.5.2 Комиссия по землепользованию и застройке.....	15
2.6 Общие принципы организации процесса формирования земельных участков и их предоставления для строительства физическим и юридическим лицам.....	15
2.6.1 Принципы организации порядка установления границ земельных участков посредством проектов межевания.....	15
2.6.2 Принципы организации порядка предоставления земельных участков для строительства.....	16
2.6.3 Строительные изменения недвижимости.....	16
2.6.4 Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.....	16
2.6.5 Основания для изъятия земель путём выкупа для муниципальных нужд.....	17
2.6.5.1 Возмещение убытков при изъятии путём выкупа земельных участков для муниципальных нужд.....	18
2.6.6 Резервирование земельных участков для муниципальных нужд.....	18
2.6.7 Порядок установления и прекращения публичных сервитутов.....	18
2.7 Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании.....	21
Глава 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....	22
3.1 Виды зон на землях сельсовета .....	23
Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	23
4.1 Принципы действия градостроительных регламентов.....	23
4.2 Содержание градостроительного регламента.....	25
4.3 Основания и критерии установления градостроительных регламентов.....	26
4.4 Градостроительные регламенты зон различных видов.....	27
4.4.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж).....	27
4.4.2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1).....	29
4.4.3 Производственная зона (П1).....	31
4.4.4 Коммунально-складская зона (П2).....	32
4.4.5 Зона инженерной инфраструктуры (И).....	33
4.4.6 Зона транспортной инфраструктуры (Т).....	34
4.4.7 Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1).....	35
4.4.8 Зона специального назначения, связанная с объектами размещения отходов (Сп2).....	35
4.4.8 Зона рекреационного назначения (Р).....	36
4.4.9. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1).....	37
4.4.10. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2).....	37
4.4.11. Территория общего пользования (Топ).....	38
4.4.12 Зона акваторий.....	38
4.4.13 Лесной фонд. Водный фонд.....	39
4.4.14 Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования.....	40
4.5 Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	47
4.5.1 Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	47
4.5.2 Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	48
Глава 5. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.....	49
5.1 Проектная документация .....	49

5.2 Разрешение на строительство .....	49
5.3 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	51
5.4 Строительный контроль и государственный строительный надзор .....	53
Глава 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	53
Приложение №1 .....	56

## Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Правила землепользования и застройки (далее – Правила застройки) населенного пункта муниципального образования «Хайрюзовский сельсовет Троицкого района Алтайского края» являются нормативно-правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ, Земельным кодексом РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ Земельным кодексом РФ (с изменениями от 1.03.2015г. Федеральным законом от 8 марта 2015 года N 48-ФЗ), Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.2003г. №131-ФЗ и другими нормативными правовыми актами РФ, Алтайского края и муниципального образования «Хайрюзовский сельсовет Троицкого района Алтайского края»

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территорий населенных пунктов – разделения их на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- 6) защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- 7) обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- 8) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карты градостроительного зонирования и границы зон с особыми условиями использования;
- 3) градостроительные регламенты.

### 1.1 Основные понятия

**Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу включения этих видов деятельности и объектов, как разрешенных, в настоящие Правила при условии обязательного соблюдения технических и градостроительных регламентов и требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

**Водоохранная зона** - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных

водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Временный объект** (постройка, киоск, навес, торговый павильон, контейнерная АЗС, открытая автомобильная стоянка) - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей, перемещение которого возможно без причинения ущерба его назначению (перечень временных сооружений устанавливается правилами благоустройства населенного пункта).

**Встроенные (встроено-пристроенные) нежилые помещения** - объекты культурно-бытового, торгового, медицинского и другого вида назначения, имеющие помещения, входящие в состав здания жилого дома, имеющие общий с многоквартирным жилым домом земельный участок.

**Высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от среднего уровня естественной поверхности земли на участке до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания.

**Границы земельного участка** – замкнутый контур, территориально ограниченный красными линиями застройки или межевыми знаками, установленными на плане и (или) в натуре.

**Градостроительное (Архитектурно-планировочное задание)** – документ, предоставляемый разработчику проекта и его заказчику от имени соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления органом архитектуры и градостроительства и содержащий комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе сельских населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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

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

**Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)** - документ, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка. ГПЗУ используется для:

- установления на местности границ земельного участка, выделенного впервые посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель;
- принятия решений (при наличии предварительно утвержденного проекта границ земельного участка) о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа земельного участка, о резервировании земельного участка или его части для государственных, либо муниципальных нужд;
- разработки проектной документации для строительства и выдачи разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.

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

**Заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивающее от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

**Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Земельный участок** – является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики отражаются в земельном кадастре и документах государственной регистрации. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений.

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

**Индивидуальный (усадебный) жилой дом** - жилое здание на 1-2 квартиры с приусадебным земельным участком.

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

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

**Капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или)

первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Коэффициент строительного использования земельного участка (коэффициент застройки)** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка.

**Коэффициент интенсивности использования территории** - показатель, определяемый как соотношение суммарной общей площади помещений во всех зданиях на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная суммарная общая площадь помещений определяется умножением коэффициента использования территории на площадь земельного участка).

**Коэффициент свободных территорий** - минимальное допустимое соотношение площади незастроенной территории земельного участка к суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке.

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

Планируемые красные линии устанавливаются в составе проектов планировки в целях увеличения пропускной способности улиц, дорог, площадей, скверов и других территорий общего пользования путем их расширения.

**Ландшафтно-рекреационная территория** - совокупность функциональных зон, включающих в себя лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств;

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

**Линии градостроительного регулирования** - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

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

**Лицо, осуществляющее строительство** - застройщик, либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

**Минимальные и максимальные (предельные) площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей и наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих Правил, на основании строительных норм и правил, для определенных видов использования;

**Малозэтажная жилая застройка** - жилая застройка этажностью, как правило, до 3 этажей, в отдельных случаях до 4 этажей включительно, с обеспечением, по возможности, непосредственной связи квартир с земельным участком.

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

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

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

**Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие поселений. Виды объектов местного значения поселения в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса РФ областях, подлежащих отображению на генеральном плане поселения, определяются законом субъекта Российской Федерации.

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

**Объекты индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

**Одноквартирный жилой дом** - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

**Отклонения от Правил:**

а) санкционированное отступление в установленном порядке для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от:

- предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;



- разрешенного использования земельного участка;
- б) несанкционированное отступление: самовольный захват земельного участка, самовольное строительство, самовольная реконструкция.

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

**Подзоны** – устанавливаемые при необходимости в пределах территориальной зоны, имеющие с территориальной зоной одинаковые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но отличающиеся от нее предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или сочетаниями таких размеров и параметров.

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

**Предварительное согласование мест размещения объекта** – выбор земельных участков для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

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

**Приквартирный участок** - земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

**Проектная документация** - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков.

**Производственная территория** - совокупность функциональных зон, предназначенных для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей межселенного и межмуниципального сообщений.

**Процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями, включая временные сооружения.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования земельным участком, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, местными нормативными правовыми актами, на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами, без изъятия земельных участков.

**Разрешенное использование земельных участков** – использование объекта в соответствии с его целевым назначением с учетом установленных ограничений, сервитутов и обременений.

**Ремонт здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

**Реконструкция территории** – изменение функционального зонирования, планировочной структуры, инженерно-транспортной инфраструктуры, совершенствование системы общественного обслуживания, озеленения и благоустройства территории, максимальное сохранение своеобразия архитектурного облика жилых и общественных зданий, их модернизацию и капитальный ремонт, реставрацию и приспособление под современное использование памятников истории и культуры, осуществляемое в отношении поселения или его частей.

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

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

**Санитарно-защитная зона (СЗЗ)** – зона, отделяющая территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

**Селитебная территория** – совокупность функциональных зон, предназначенных для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутреннего сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования.

**Собственники земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на правах собственности.

**Специальное согласование** – процедуры, проводимые Комиссией по инициативе и за счет заинтересованного лица посредством публичных слушаний в случаях подготовки разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.

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

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), ограничиваемые существующими красными линиями от иных территорий, которые не подлежат приватизации.

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

**Технический регламент** - документ, устанавливающий обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации), принятый в соответствии с законодательством о техническом регулировании.

**Усадебный жилой дом** - многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства.

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

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения:

- его границ (документально и на местности) и постановки на государственный кадастровый учет.
- разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен.
- технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости.

## **Глава 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДАННЫЕ ПРАВИЛА**

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

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

### **2.1 Основания, сфера действия и назначение правил**

Настоящие правила в соответствии с действующим законодательством регулируют вопросы зонирования и планирования застройки территории.

Основными задачами настоящих правил являются:

- Обеспечение упорядоченного и эффективного землепользования и застройки территории населенного пункта.
- Предотвращение нерационального использования территории, земель, предотвращение землепользования, оказывающего вредное воздействие на окружающую среду и здоровье населения.
- Предотвращение конфликта между землепользователями.
- Сохранение земель, зданий, строений и сооружений, представляющих историческую, культурную, научную или иную ценность.
- Гласность и публичность решений в сфере землепользования и застройки.

Настоящие Правила действуют в границах сельсовета и обязательны для исполнения всеми физическими и юридическими лицами. Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Алтайского края.

### **2.2 Порядок вступления настоящих Правил в силу**

Настоящие Правила вступают в силу в день официального утверждения представительным органом местного самоуправления.

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте уполномоченного органа (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

### **2.3 Действие настоящих Правил по времени.**

Положения настоящих Правил и утвержденных градостроительных регламентов не затрагивают вопросов правомерности использования и изменения земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, которые существовали до вступления в силу настоящих Правил и на которые было получено соответствующее разрешение.

Поправки к градостроительным регламентам, а также изменение зонирования не затрагивают вопросов правомерности использования и изменения земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, которые существовали до принятия соответствующих поправок либо изменения зонирования на которое было получено соответствующее разрешение.

Разрешение на строительство зданий и сооружений, которое было получено до вступления в силу настоящих Правил, считается правомерным, за исключением тех случаев, когда строительство данного объекта не началось по вине застройщика в сроки, предусмотренные разрешением на строительство.

Осуществление капитального ремонта, реконструкции, иных изменений параметров и характеристик зданий и сооружений, использование которых не соответствовало разрешенному в день вступления настоящих Правил в силу или в день утверждения градостроительного регламента определенной зоны или подзоны, запрещаются, если это может привести к увеличению такого несоответствия. Указанное положение не относится к работам, на которые до даты вступления настоящих Правил в силу была выполнена, утверждена и оплачена проектная документация.

Восстановление уничтоженного, либо поврежденного в результате стихийного бедствия, катастрофы или аварии здания, сооружения или иного объекта недвижимости, использование которого до повреждения не соответствовало настоящим правилам и утвержденному градостроительному регламенту определенной зоны или подзоны, допускается в случае, если восстановление данного объекта недвижимости не приведет к увеличению несоответствия настоящим правилам к утвержденному градостроительному регламенту по отношению к состоянию объекта до его уничтожения или повреждения.

Нормативные акты МО Троицкий район в области землепользования и застройки, градостроительная документация о застройке территории, принятые до дня вступления в силу настоящих Правил, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим Правилам.

## **2.4 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

### **2.4.1. Общие положения, относящиеся к возникшим ранее правам.**

Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

Объекты недвижимости, существующие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры не соответствующие значениям, установленным Правилами применительно к соответствующим зонам.

## **2.4.2. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.**

Не соответствующие Правилам объекты недвижимости могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с Правилами. Исключение составляют те объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативным стандартам, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам устанавливается Постановлением главы Администрации района срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном Законодательством.

Все изменения несоответствующих объектов, включая изменения видов интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в соответствии с Правилами.

Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам ввиду их небольшого размера и усложнений конфигурации таким образом, что это делает невозможным или существенно затрудняет их эффективное использование, допускается увеличивать степень несоответствия, но только при условии, что для осуществления строительных намерений получено соответствующее разрешение на отклонение от Правил.

## **2.5. Участники отношений, возникающих по поводу застройки и землепользования.**

### **2.5.1 Лица, осуществляющие землепользование и застройку.**

В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в конкурсах или аукционах (далее - торгах), организуемых и проводимых администрацией района по продаже земельных участков или права их аренды, подготовленных и сформированных из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции, а также продаже другого недвижимого имущества в случаях, предусмотренных Правилами;
- обращаются в уполномоченный орган с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- участвуют в установленном законом порядке в развитии застроенных территорий населенных пунктов;
- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут участвовать в определении проектами планировки, проектами межевания границ земельных участков многоквартирных домов, а также обеспечивать действия по выделению земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- вправе переоформить один вид ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизировать земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформить право пожизненного наследуемого владения или право бессрочного пользования на право собственности;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки, не противоречащие законодательству и настоящим Правилам.

Лица, осуществляющие на территории муниципального образования землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

### **2.5.2 Комиссия по землепользованию и застройке.**

Комиссия является консультативным органом при главе администрации района и формируется для обеспечения реализации Правил. Полномочия и функциональные обязанности комиссии:

- проведение общественных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- подготовка рекомендаций по досудебному урегулированию споров, организация работ по подготовке предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

Принципы формирования комиссии:

- Председателем комиссии является заместитель главы администрации, курирующий вопросы градостроительной деятельности.

- В состав комиссии входят должностные лица администрации района, представители сельсовета, лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимого имущества, коммерческих и иных организаций.

Порядок деятельности Комиссии регламентируется «Временным положением»

## **2.6 Общие принципы организации процесса формирования земельных участков и их предоставления для строительства физическим и юридическим лицам.**

Принципы формирования земельных участков, как объектов недвижимости - земельные участки считаются сформированными, когда в соответствии с требованиями законодательства для них установлены:

а) Границы - земельные участки формируются посредством установления градостроительных регламентов, видов разрешенного использования объектов недвижимости, предельных параметров разрешенного строительства, других характеристик. По проектам планировки - межевания в части закрепления красных линий кварталов, границ участков, зон действия публичных сервитутов, других характеристик и параметров.

б) Необходимые ограничения на использование и застройку.

Подготовительные действия по формированию земельных участков могут производиться по инициативе и за счет средств органов власти и управления, а также физических и юридических лиц.

### **2.6.1 Принципы организации порядка установления границ земельных участков посредством проектов межевания.**

Указанные принципы, зафиксированные в Правилах, детализируются в текстах местных нормативных правовых актов.

По инициативе и за счет средств органов местного самоуправления работы по планировке-межеванию проводятся при подготовке земельных участков для передачи застройщикам на вновь осваиваемых территориях, при реконструкции районов сложившейся застройки с целью их более эффективного использования.

По инициативе и за счет средств юридических и физических лиц работы по планировке-межеванию территории с установлением границ земельных участков проводятся при разделе и объединении занятых земельных участков, при выделении земельных участков из состава неразделенных земель (жилых территорий), при определении границ владения, при приватизации земли под приватизированными предприятиями или иных установленных Законодательством случаях.

### **2.6.2 Принципы организации порядка предоставления земельных участков для строительства.**

Предоставление земельных участков осуществляется в соответствии с Главой V\_1. «ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ» Земельного Кодекса РФ (в редакции 1 марта 2015 года, принят Федеральным законом от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ).

### **2.6.3 Строительные изменения недвижимости**

Владельцы земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах территории определенной зоны или подзоны, могут выбрать любой вид использования земельного участка, иного объекта недвижимости из перечня основных видов и параметров использования и изменения объектов недвижимости, разрешенных в общем порядке (основное использование объектов недвижимости).

Виды и параметры использования и изменения объектов недвижимости, являющиеся вспомогательными или соподчиненными по отношению к основному использованию и функционально с ней связанные, разрешенные в общем порядке (далее сопутствующее использование объектов недвижимости), допускаются только совместно с основными видами использования, за исключением случаев, когда в градостроительном регламенте предусмотрены ограничения для сопутствующих видов использования объектов недвижимости. Сопутствующие виды использования объектов недвижимости не допускаются ранее основных либо отдельно от основных, по отношению к которым они являются вспомогательными или соподчиненными, за исключением случаев, когда на это было получено разрешение на временное использование, выданное Комиссией по зонированию.

Виды и параметры использования и изменения объектов земельных участков и иных объектов недвижимости, которые могут быть размещены. Лицо, не согласное с решением комиссии, имеет право обжалования данного решения в суде.

Ответственность за нарушение правил зонирования наступает в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов МО в пределах их полномочий.

### **2.6.4 Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Формирование земельного участка осуществляется в следующем порядке:



- a) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- b) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;
- c) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- d) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств уполномоченного органа либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае, если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности.

#### **2.6.5 Основания для изъятия земель путём выкупа для муниципальных нужд.**

Изъятие путём выкупа земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- 1) размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
  - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
  - автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения;
- 2) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию путём выкупа земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Алтайского края.

Установление порядка изъятия земельных участков путём выкупа для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

### **2.6.5.1 Возмещение убытков при изъятии путём выкупа земельных участков для муниципальных нужд**

Убытки, причинённые собственнику изъятием путём выкупа земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность уполномоченного органа уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

Изъятие путём выкупа земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

Возмещение убытков осуществляется за счёт бюджета района.

При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

### **2.6.6 Резервирование земельных участков для муниципальных нужд.**

Резервирование земель в границах МО для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных пунктом 2.6.5 данных Правил. Резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, осуществляется также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Правилами землепользования и застройки МО «Хайрюзовский сельсовет Троицкого района», а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

### **2.6.7 Порядок установления и прекращения публичных сервитутов**

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

Могут устанавливаться публичные сервитуты 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 воды 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.

Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

Сервитут может быть срочным и постоянным.

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

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в уполномоченный орган заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

Уполномоченный орган в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, главе уполномоченного органа. Глава уполномоченного органа, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Уполномоченный орган имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

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, не позднее следующего дня после подготовки, в уполномоченный орган.

Уполномоченный орган в течение 3-х дней со дня поступления указанных рекомендаций 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;

- 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.

К постановлению прилагается кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка).

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.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. 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 счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы муниципального образования согласно части 8 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в уполномоченный орган заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- реквизиты постановления главы администрации района об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка).

В постановлении главы администрации района о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- реквизиты постановления главы администрации района об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладелец, землепользователь) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка).

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

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

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 муниципального образования убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

## **2.7 Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании.**

Правила, включая все входящие в их состав картографические документы и приложения, являются открытыми для физических и юридических лиц. Администрация Беловского сельсовета и МО Троицкий район обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

А) Публикации Правил и размещения в сети «Интернет».

Б) Создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в помещениях администрации района и администрации Беловского сельсовета.

В) Предоставления физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из Правил, по изготовлению необходимых копий, характеризующих условия застройки и землепользования применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

**Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам застройки и землепользования в соответствии с настоящими законодательством, Уставом района, а также процедурами, установленными Правилами.**

### **Глава 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Карта градостроительного зонирования составляет неотъемлемую часть настоящих Правил.

Градостроительное зонирование – нормативно-правовое регулирование отношений в сфере землепользования и застройки территории, осуществляемое посредством разделения территории на зоны и подзоны с различными режимами градостроительной деятельности (градостроительными регламентами) и установления порядка использования и изменения земельных участков и иных объектов недвижимости в их пределах.

Методика разработки правового зонирования сводится к следующей последовательности:

1. Анализ основных направлений развития МО, анализ современной системы землепользования и новых направлений в системе землепользования, материалов о границах земельных участков, формирующих структурно-планировочную организацию МО, на основании которых определяются:

состав и расположение территориальных зон (жилые, производственные, рекреационные и др.) в зависимости от назначения функциональных зон;

состав и расположение зон с особыми условиями использования территорий (водоохранные зоны, охранные зоны памятников, зоны природных и техногенных ограничений и др.).

2. На основе установленных видов территориальных зон с учетом ограничений, разновидностей зон разрабатываются схемы зонирования по каждому виду зон, конечным результатом которых является карта градостроительного зонирования. Карта разрабатывается в границах поселения.

3. Для каждой из территориальных зон определяется градостроительный регламент, устанавливающий совокупность видов и условий использования земельных участков и других объектов недвижимости, включая требования по необходимости специальных согласований для некоторых видов использования недвижимости.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.(кроме границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, устанавливаемых в соответствии с законодательством РФ, которые могут не совпадать с границами территориальных зон). Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

На карте градостроительного зонирования отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Границы зон устанавливаются (уточняются) при разработке градостроительной документации по проектам планировки и межевания (выставлении границ на местности) селитебных территорий.

**Границы устанавливаются по:**

- красным линиям,
- линиям регулирования застройки (охранным зонам памятников и объектов культурного наследия, охраняемого природного ландшафта, санитарным, ветрозащитным, шумозащитным, водоохранным зонам и прибрежным защитным полосам),
- придорожной полосе и линии отвода дорог,
- коридорам для прокладки коммуникаций ЛЭП и связи,
- административной границе населенных пунктов,
- естественным природным рубежам;
- иным границам.

### 3.1 Виды зон на землях сельсовета

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж).
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1).
- Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1).
- Зона специального назначения, связанная с объектами размещения отходов(Сп2).
- Производственная зона (П1).
- Коммунально-складская зона (П2).
- Зона инженерной инфраструктуры (И).
- Зона транспортной инфраструктуры (Т).
- Зона рекреационного назначения (Р).
- Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1).
- Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2).
- Территория общего пользования (Топ).
- Зона акваторий (А).
- Лесной фонд (Л)

#### **Зоны с особыми условиями использования:**

- Санитарно-защитные зоны предприятий, складских и коммунальных территорий, объектов специального назначения;
- Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водоёмов;
- Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;
- Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- Территории объектов культурного наследия.

## Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### 4.1 Принципы действия градостроительных регламентов

Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

#### **Градостроительные регламенты устанавливаются 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 документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

### **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 и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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.

Реконструкция объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, 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. В случае, если использование указанных 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.



Правовой режим, установленный градостроительным регламентом для каждой подзоны, применяется в равной мере ко всем, расположенным в пределах территории данной зоны или подзоны земельным участкам, иным объектам недвижимости. В пределах территорий определенных зон и подзон могут быть установлены специальные градостроительные регламенты в случаях, если без введения специальных режимов использования территории и обеспечения государственных интересов в области землепользования и застройки невозможно или затруднено. В пределах населенных пунктов специальные градостроительные регламенты в границах усадебной жилой и рекреационной зоны, расположенной в водоохранной зоне рек и охранной зоне водозабора. Кроме этого имеют специальный режим использования территории объектов культурного наследия, расположенные на любых категориях земель.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

## **4.2 Содержание градостроительного регламента.**

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.

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:**

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

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**К предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** определенной зоны или подзоны относятся:

-коэффициент интенсивности использования территории (КИИ) - максимальное допустимое соотношение суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка;

- коэффициент застройки (КЗ) – максимальное допустимое соотношение площади застроенной территории земельного участка к площади земельного участка;

- коэффициент свободных территорий (КС) – минимальное допустимое соотношение площади незастроенной территории земельного участка к суммарной площади всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке;

-предельная высота зданий, строений, сооружений;

-предельная площадь земельных участков;

-предельные линейные размеры земельных участков;

-параметры размещения зданий и сооружений на земельном участке (допускаемые отступы от лицевых, боковых и задних границ земельного участка). Под суммарной площадью помещений понимается площадь всех этажей, исключая подвальные и чердачные помещения, открытые балконы, открытые лестницы, а также площадь, занятую конструкциями здания (стенами, перегородками, колоннами и иными).

Под площадью земельного участка понимается площадь территории в пределах установленных границ данного участка.

Под площадью застройки понимается суммарная площадь территории земельного участка, занятая зданиями, строениями и сооружениями.

Под незастроенной территорией принимается территория участка, свободная от застройки зданиями, строениями, сооружениями, доступная любому из пользователей участка.

В отношении определенных специальных зон и подзон могут быть установлены иные виды параметров органом местного самоуправления.

### **4.3 Основания и критерии установления градостроительных регламентов.**

Градостроительный регламент определенной зоны или подзоны устанавливается в соответствии с настоящими правилами. Градостроительный регламент определенной зоны или подзоны установлен на основе анализа существующего использования данной территории, утвержденной градостроительной документации о градостроительном территориальном планировании и развитии поселения.

Виды использования приведены в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" ([Приложение 1](#)).

## 4.4 Градостроительные регламенты зон различных видов.

### 4.4.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж).

К жилым зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, необходимых для хранения, обслуживания индивидуальных транспортных средств и иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства, не оказывающих вредного воздействия на окружающую природную среду.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- малоэтажная жилая застройка (2.1);
- малоэтажная блокированная жилая застройка (2.3);
- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2);
- обслуживание жилой застройки (2.7);
- образование и просвещение (детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) (3.5);

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- передвижное жильё (2.4);
- религиозное использование (3.7);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- магазины (4.4);
- культурное развитие (3.6);
- спорт (5.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- ветеринарное обслуживание без постоянного содержания животных (3.10)
- деловое управление – (4.1);
- обслуживание автотранспорта – (4.9);
- коммунальное обслуживание (3.1).

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сельскохозяйственное использование (1.0 (1.1.-1.18))
- общее пользование территории (12.0).

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

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в аренду или собственность из находящихся в муниципальной собственности земель МО Троицкий район для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства в соответствии с решениями Собрания Депутатов Троицкого района.

- минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,05га, максимальная площадь земельного участка – 0,15га<sup>1</sup>;
- минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,15га, максимальная площадь земельного участка – 0,45га<sup>2</sup>;
- минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для индивидуального жилищного строительства – 20м., максимальная - 30;
- минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м., от красной линии проездов – 3 м. В районах усадебной или индивидуальной жилой застройки дома могут размещаться по красной линии улиц и дорог местного значения, а так же возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;
- на приусадебных участках гаражи следует размещать отдельно стоящими или блокированными с домом, при этом число мест для хранения автомобилей должно быть не более двух. Гаражи размещаются, не выступая за пределы главного фасада дома. С учетом местных условий и сложившейся застройки гаражи могут размещаться по границе земельного участка;
- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;
- минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1 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 скота и птицы– 4 м;
  - от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;
  - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
  - от среднерослых – 2м;
  - 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;
- в районах усадебной или индивидуальной жилой застройки размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее: одиночные или двойные - 10 м, до 8 блоков - 25 м, свыше 8 до 30 блоков - 50 м.
- площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными требованиями.
- высота ограждений земельных участков должна быть не более 2 метров;
- расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов от границ участка домовладения принимаются в соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4690 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест";
- канализационный выгреб разрешается размещать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до водопроводных сетей, фундамента дома и до границы соседнего участка должно быть не менее 5 м.

---

<sup>1</sup> Постановление Администрации Троицкого района Алтайского края №385 от 6.05.2009 «Об установлении максимальных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства из земель населенных пунктов, находящихся на территории Троицкого района Алтайского края»

<sup>2</sup> Там же

–этажность основных строений до 3-х этажей включительно, 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 -13м, 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 7м;

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

– 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 расстоянии не менее 5 м;

– площадки для установки контейнеров для сбора твердых бытовых отходов должны быть удалены от жилых домов, территорий детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м. но не более 100м.;

– при содержании пасеки в жилой зоне руководствоваться законом Алтайского края «О пчеловодстве»;

– максимальный процент застройки – 60.

Примечание: параметры участка для жилой застройки приведены в Приложении №2 (согласно п.5.3 СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства)

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 и помещений для хранения угля.

– Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район Алтайского края, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 №810.

– Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

#### **4.4.2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)**

Предназначены для размещения объектов административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения, соцобеспечения и здравоохранения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- общественное управление (3.8);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- образование и просвещение (3.5);
- рынки (4.3);
- магазины (4.4);
- культурное развитие (3.6);
- спорт (5.1.);
- бытовое обслуживание (3.3);
- общественное питание (4.6);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- религиозное использование (3.7);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- социальное обслуживание (3,2);
- здравоохранение (3.4);
- развлечения (4.8)
- ветеринарное обслуживание (3.10);
- деловое управление (4.1);
- торговые центры (4.2);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- историческая (9.3)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- малоэтажная жилая застройка (2.1);
- малоэтажная блокированная жилая застройка (2.3);
- среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- автомобильный транспорт (7.2)
- обслуживание автотранспорта (4.9);

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- общее пользование территории (12.0)

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

- минимальная площадь участка – 10 м<sup>2</sup>;
- минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;
- минимальная высота здания – 3 м;
- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.;
- минимальное расстояние от больниц, родильных домов и других лечебных учреждений и стационаров от красной линии не менее 30 м.;
- максимальный процент застройки – 80.

10. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район Алтайского края, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 №810.

11. Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

#### **4.4.3 Производственная зона (П1).**

Производственные зоны предназначены для размещения объектов промышленности III -V классов вредности, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

##### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- лёгкая промышленность (6.3);
- пищевая промышленность (6.4);
- строительная промышленность (6.6);
- склады (6.9);
- обслуживание автотранспорта (4.9);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- железнодорожный транспорт (7.1);
- объекты бытового обслуживания (3.3);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- деловое управление (4.1);
- автомобильный транспорт (7.2)
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)
- пищевая промышленность (6.4);
- связь (6.8);
- ветеринарное обслуживание (3.10);
- бытовое обслуживание (3.3);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

##### **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- религиозное использование (3.7);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- здравоохранение (3.4)
- спорт (5.1.)

##### **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- магазины (4.4);

- общественное питание (4.6);
- общее пользование территории (12.0).

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;
- максимальный размер земельного участка – 20 га.
- плотность застройки до 75 %;
- минимальная площадь озеленения в пределах границ предприятия – 3 кв.м на одного работающего;
- озеленение для предприятий IV, V классов вредности – не менее 60 % площади СЗЗ.

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.

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. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район Алтайского края, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 №810.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

#### **4.4.4 Коммунально-складская зона (П2)**

Зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- обслуживание автотранспорта (4.9);
- железнодорожный транспорт (7.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- деловое управление (4.1);
- автомобильный транспорт (7.2).

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- религиозное использование (3.7);



- здравоохранение (3.4)
- спорт (5.1).

#### **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- магазины (4.4);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- общее пользование территории (12.0)

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.

Участки санитарно–защитных зон не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

#### **4.4.5 Зона инженерной инфраструктуры (И)**

Зона инженерной инфраструктуры предназначена 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.

#### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- коммунальное обслуживание (3.1);
- связь (6.8)
- энергетика (6.7);
- трубопроводный транспорт (7.5);

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

#### **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- гостиничное обслуживание (4.7);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- обслуживание автотранспорта (4.9);
- общее пользование территории (12.0)

**Предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней** определяются в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, 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.

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.

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.

#### **Параметры строительства:**

Санитарно-защитные зоны объектов инженерной инфраструктуры определяются по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

#### **4.4.6 Зона транспортной инфраструктуры (Т)**

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного 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 трубопроводов, павильонов на остановочных пунктах пассажирского транспорта), а также территории, подлежащие благоустройству таких сооружений и коммуникаций.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- обслуживание автотранспорта (4.9);
- автомобильный транспорт (7.2);
- водный транспорт (7.3);
- трубопроводный транспорт (7.5).

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

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- гостиничное обслуживание (4.7);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- общее пользование территории (12.0)

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;
- максимальный размер земельного участка – 15 га.

Предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется 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.

Размещение на территории зоны объектов жилого назначения, объектов образования, объектов здравоохранения не допускается.

Проектирование и строительство инженерных коммуникаций и объектов транспортной инфраструктуры осуществляется в соответствии со схемой территориального планирования Алтайского края, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

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

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

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

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.

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район Алтайского края, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 №810.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

#### **4.4.7 Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1)**

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»

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- ритуальная деятельность (12.1);
- религиозное использование (3.7)

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

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- магазины (4.4);
- общее пользование территории (12.0).

#### **4.4.8 Зона специального назначения, связанная с объектами размещения отходов (Сп2)**

- коммунальное обслуживание (3.1);
- специальная (12.2)

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- общее пользование территории (12.0).

#### **4.4.8 Зона рекреационного назначения (Р)**

Зоны рекреационного назначения выделены для размещения мест отдыха общего пользования - парков, садов, скверов, а также ветрозащитных насаждений и зелёных насаждений в санитарно-защитной зоне. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, беседками, светильниками и др.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- спорт (5.1);
- природно-познавательный туризм (5.2);
- охота и рыбалка (5.3)
- общее пользование территории (12.0);
- общее пользование водными объектами (11.1);
- развлечения (4.8).

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- коммунальное обслуживание (3.1);
- магазины (4.4).

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет**

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

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;

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

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 № 810.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых

объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

#### **4.4.9. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)**

Зоны сельскохозяйственного использования включают зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, в т. ч. дачного хозяйства и садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- выращивание зерновых и сельскохозяйственных культур (1.2)
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)

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

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- коммунальное обслуживание (3.1);
- общее пользование территории (12.0);
- автомобильный транспорт (7.2).

**Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.**

- растениеводство, сенокосение и выпас скота - минимальный размер земельного участка 1га, максимальный – 70га;
- огородничество<sup>3</sup> - минимальный размер земельного участка 0,03га, максимальный – 0,25га;
- питомники для выращивания растительной продукции - минимальный размер земельного участка 0,1га, максимальный – 5га;

#### **4.4.10. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- скотоводство (1.8);
- птицеводство (1.10);
- пчеловодство (1.12);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- овощеводство (1.3);
- питомники (1.17).

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

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

---

<sup>3</sup> Закон Алтайского края №147-ЗС от 29.12.2006г «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения садоводства и огородничества

- общее пользование территории (12.0).

**Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.**

- минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,15га, максимальная площадь земельного участка – 0,45га<sup>4</sup>;;
- животноводство - минимальный размер земельного участка 1га, максимальный – 70га;
- сенокосение и выпас скота - минимальный размер земельного участка 1га, максимальный – 70га;
- пчеловодство - минимальный размер земельного участка 0,03 га или не менее площади земельного участка, выделенного в счёт доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, установленной для данного хозяйства при его реорганизации (приватизации)<sup>5</sup>, максимальный – 0,25га;
- огородничество - минимальный размер земельного участка 0,03га, максимальный – 0,25га;
- садоводство и виноградарство<sup>6</sup> - минимальный размер земельного участка 0,03га, максимальный – 0,15га;
- питомники для выращивания растительной продукции - минимальный размер земельного участка 0,1га, максимальный – 5га;

#### **4.4.11. Территория общего пользования (Топ)**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- общее пользование территории (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- магазины (4.4);
- коммунальное обслуживание (3.1);

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет

#### **4.4.12 Зона акваторий (А)**

Зона акваторий устанавливается для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- общее пользование водными объектами (11.1);
- рыбоводство (1.13)

---

<sup>4</sup> Постановление Администрации Троицкого района Алтайского края №385 от 6.05.2009 «Об установлении максимальных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства из земель населенных пунктов, находящихся на территории Троицкого района Алтайского края»

<sup>5</sup> Закон Алтайского края №8-ЗС от 14.03.2003г «О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения»

<sup>6</sup> Закон Алтайского края №147-ЗС от 29.12.2006г

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

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- общее пользование территории (12.0)

**Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.**

#### **4.4.13 Лесной фонд (Л)**

Использование территорий лесного фонда регулируется Лесным кодексом РФ.

#### 4.4.14 Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования.

	Вид зоны с особыми условиями использования территории	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
охранные зоны	<p><b>охранные зоны объектов электросетевого хозяйства</b></p> <p>-до 1 кВ - 2м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);                      -1-20кВ – 10м (5м - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);                      -35кВ – 15м;                      -110кВ – 20м;                      -150,220кВ – 25м</p>	<p>В охранных зонах <b>запрещается</b> осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;</li> <li>- размещать свалки;</li> <li>- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).</li> </ul>	<p>Постановление Правительства РФ от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»</p>
	<p><b>охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиодификации</b></p> <p>- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодификации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;</p> <p>- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их</p>	<p>В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодификации, юридическим и физическим лицам <b>запрещается:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);</li> <li>- производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;</li> <li>- производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;</li> <li>- устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодификации, строить каналы (арьки), устраивать заграждения и другие препятствия;</li> <li>- производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодификации;</li> <li>- производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета</li> </ul>	<p>ФЗ от 07.07.2003г. № 126-ФЗ «О связи»;                      Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи РФ»</p>



Вид зоны с особыми условиями использования территории	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
<p>обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;</p> <p>- просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:</p> <p>при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радификации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);</p> <p>при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радификации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);</p> <p>вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи)</p>	<p>проходящих подземных кабельных линий связи.</p> <p>- производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радификации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радификации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;</p> <p>- производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;</p> <p>- открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);</p> <p>- огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала.</p>	
<p><b>охранные зоны объектов системы газоснабжения</b></p> <p>(- вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;</p> <p>- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;</p> <p>- вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;</p>	<p>На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми <b>запрещается</b> физическим и юридическим лицам:</p> <p>- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;</p> <p>- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;</p> <p>- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;</p> <p>- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;</p> <p>- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;</p> <p>- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;</p>	<p>Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;</p> <p>Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»</p> <p>СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»</p>

Вид зоны с особыми условиями использования территории	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
<p>- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;</p> <p>- вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода)</p>	<p>- разводить огонь и размещать источники огня;</p> <p>- рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;</p> <p>-самовольно подключаться к газораспределительным сетям.</p> <p>15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.</p> <p>16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.</p>	
<p><b>охранные зоны тепловых сетей</b></p> <p>устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей, или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.</p>	<p>В пределах охранных зон тепловых сетей <b>не допускается</b> производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;</li> <li>- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;</li> <li>- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;</li> <li>- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;</li> <li>- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;</li> <li>- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;</li> <li>- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);</li> <li>- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские,</li> </ul>	<p>Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»</p>

Вид зоны с особыми условиями использования территории	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
	<p>склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.</p> <p>В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, <b>запрещается:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;</li> <li>- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;</li> <li>- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;</li> <li>- сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.</li> </ul>	
<p><b>придорожные полосы автомобильных дорог</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 75 м – для автомобильных дорог I и II категорий</li> <li>• 50 м – для дорог III и IV категорий</li> <li>• 25 м – для дорог V категории</li> </ul>	<p>В границах полосы отвода автомобильной дороги, <b>запрещаются:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выполнение работ, не связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса (за исключением некоторых случаев, например прокладки или переустройства инженерных коммуникаций, по договору с владельцем дороги)</li> <li>- Размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса</li> <li>- Распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков</li> <li>- Выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог</li> <li>- Установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения</li> <li>- Установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности</li> </ul>	<p>Постановление Правительства РФ от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» ФЗ №257: Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ Постановление Правительства РФ от 01.12.1998 № 1420 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования» (с изм.и доп. от 2 февраля 2000 г., 29 мая 2006)</p>

Вид зоны с особыми условиями использования территории		Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
	<b>охранные зоны железных дорог</b> устанавливаются проектом границ полосы отвода	В границах охранных зон железнодорожного транспорта <b>запрещаются:</b> а) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений; б) распашка земель; в) выпас скота; г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.	Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 г. N 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»
Водоохранные зоны	<b>водоохранные зоны рек, ручьев</b> устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью: - до 10км – 50м; - 10-50км - 100м; - более 50км – 200м. Для реки, ручья протяженностью менее 10км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается 50м.	В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод для удобрения почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.	Водный кодекс Российской Федерации
	<b>водоохранные зоны озер</b> за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра – 50м. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.		
	<b>прибрежная защитная полоса</b> устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30м для обратного или нулевого уклона, 40м для уклона до трех градусов и 50м для уклона 3 и более градуса.		
		В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.	

Вид зоны с особыми условиями использования территории		Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
зоны охраны памятников истории и культуры	<p><b>охранная зона объекта культурного наследия</b></p> <p>устанавливаются проектом границ памятника истории или культуры</p>	<p>На территории памятника или ансамбля <b>запрещаются:</b> Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения</p> <p>В случае угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия движение транспортных средств на территории данного объекта или в его зонах охраны ограничивается или запрещается в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.</p>	<p>ФЗ от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»</p>
санитарно-защитные зоны промышленных объектов	<p><b>санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности</b></p> <p>- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;  - промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;  - промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;  - промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;  - промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.</p>	<p>В санитарно-защитной зоне <b>не допускается</b> размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.</p> <p>В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.</p>	<p>СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"</p>

	Вид зоны с особыми условиями использования территории	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
Зоны санитарной охраны	<p><b>зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения</b>  Граница <b>первого пояса</b> ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;</li> <li>• от водонапорных башен - не менее 10 м;</li> <li>• от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15м.</li> </ul> <p>Граница <b>второго и третьего поясов</b> определяется гидродинамическими расчетами.  Ширину санитарно-защитной полосы <b>водоводов</b> следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:</p> <p>а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1 000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1 000 мм;</p> <p>б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.</p> <p>В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.</p>	<p>Территория <b>первого пояса</b> ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. <b>Не допускается:</b> посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.</p> <p>Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.</p> <p>В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе</p> <p><b>Во втором и третьем поясе:</b>  Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.  Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.  Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.  Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.</p> <p>В пределах <b>второго пояса</b> ЗСО подземных источников водоснабжения <b>не допускается:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;</li> <li>- применение удобрений и ядохимикатов;</li> <li>- рубка леса главного пользования и реконструкции.</li> </ul>	<p>СанПиН 2.1.4.1110-02  «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»</p>

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

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

Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации МО Троицкий район.

На основании указанных рекомендаций глава администрации МО Троицкий район в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков или объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

В случае, если условно разрешённый 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 разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией МО Троицкий район.

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

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

Правообладатель земельного участка подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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 администрации МО Троицкий район.

Глава района в течение семи дней со дня поступления указанных 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.

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.

Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией МО Троицкий район.



## **Глава 5. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

### **5.1 Проектная документация**

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.

Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

### **5.2 Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Разрешение на строительство выдаётся и регистрируется администрацией МО Троицкий район.

Для получения разрешения на строительство застройщик подает в администрацию муниципального образования соответствующее заявление.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов культурно-исторического и археологического наследия;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории, применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначениями мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства объекта капитального строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса РФ);

положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных ч.6 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

5. К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию МО Троицкий район заявление о выдаче разрешения на строительство. К заявлению прикладываются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в ст.51 Градостроительного кодекса РФ.

8. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, 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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

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

Специалист администрации муниципального образования МО Троицкий район в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

- проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;

- в случае выдачи юридическому лицу или гражданину разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, проводят проверку проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- готовит и выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Разрешение на строительство выдается на объект в целом либо на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией муниципального образования, по заявлению застройщика, поданному не менее, чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и права собственности на объекты капитального строительства сохраняется.

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан передать безвозмездно в администрацию МО Троицкий район сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

### **5.3 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой 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.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаётся и регистрируется администрацией МО Троицкий район.

Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию застройщик подает в администрацию МО Троицкий район соответствующее заявление.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;

- акт приёмки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора между застройщиком и подрядчиком);

- акт, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

- акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные ответственными представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

- схема (контрольная съёмка), отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка (коридора по трассе линейного объекта) и планировку земельного участка, подписанная лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

- заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ, и иные документы в случаях, установленных частью 4 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

Специалист администрации МО Троицкий район в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

- проверяет наличие и правильность оформления документов;

- осматривает объект капитального строительства (в случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не производится);

- готовит и выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или письменно отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Основанием принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию являются:

- отсутствие документов, указанных в настоящей статье Правил;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, содержащимся в градостроительном плане земельного участка;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, содержащимся в разрешении на строительство;

- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

- невыполнение застройщиком требований, предусмотренных пунктом 5.1 настоящих Правил (в этом случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после устранения застройщиком данного нарушения).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учёт построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учёта реконструированного объекта капитального строительства.

Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

#### **5.4 Строительный контроль и государственный строительный надзор**

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ.

Осуществление государственного строительного надзора производится в порядке, определяемом Правительством РФ.

### **Глава 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

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

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

3) органами местного самоуправления МО Троицкий район в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Калистратихинского сельсовета;

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

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации МО Троицкий район.

Глава администрации МО Троицкий район с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки глава администрации МО Троицкий район определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры отдел администрации МО Троицкий район.

Основаниями для рассмотрения главой администрации МО Троицкий район вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются: поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Глава администрации МО Троицкий район не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

Специалист администрации МО Троицкий район в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, схемам территориального планирования МО Троицкий район, схеме территориального планирования Алтайского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

По результатам указанной проверки специалист администрации МО Троицкий район направляет проект о внесении изменения в Правила застройки главе МО Троицкий район или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в настоящей статье, в Комиссию на доработку.

Глава МО Троицкий район при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

По проекту изменений в Правила застройки Комиссией проводятся публичные слушания.

После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект главе муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава МО Троицкий район в течение десяти дней после представления ему проекта Правил застройки и указанных обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган муниципального образования или об отклонении проекта изменений в Правила застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

Проект изменений в Правила застройки рассматривается представительным органом МО Троицкий район. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Представительный орган МО Троицкий район по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе МО Троицкий район на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в настоящем пункте, но не чаще одного раза в год.

Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Алтайского края вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки МО Хайрюзовский сельсовет Троицкого района Алтайского края в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Алтайского края и МО Троицкий район, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

Настоящая глава применяется:

- 1) при внесении изменений в главу 4 Правил застройки;
- 2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории МО Хайрюзовский сельсовет.

Настоящая глава **не** применяется:

- 1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) в случае приведения Правил застройки в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Алтайского края и Уставом муниципального образования Хайрюзовский сельсовет при внесении непринципиальных изменений.

**Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"**

Дата подписания: 01.09.2014

Дата публикации: 24.09.2014 00:00

**Зарегистрирован в Минюсте РФ 8 сентября 2014 г.**

**Регистрационный N 33995**

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2003, N 27, ст. 2700; 2004, N 27, ст. 2711; N 41, ст. 3993; N 52, ст. 5276; 2005, N 1, ст. 15, 17; N 10, ст. 763; N 30, ст. 3122, 3128; 2006, N 1, ст. 17; N 17, ст. 1782; N 23, ст. 2380; N 27, ст. 2880, 2881; N 31, ст. 3453; N 43, ст. 4412; N 50, ст. 5279, 5282, 5498; 2007, N 1, ст. 23, 24; N 10, ст. 1148; N 21, ст. 2455; N 26, ст. 3075; N 31, ст. 4009; N 45, ст. 5417; N 46, ст. 5553; 2008, N 20, ст. 2251, 2253; N 29, ст. 3418; N 30, ст. 3597, 3616; N 52, ст. 6236; 2009, N 1, ст. 19; N 11, ст. 1261; N 29, ст. 3582, 3601; N 30, ст. 3735; N 52, ст. 6416, 6419, 6441; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 47, 54; N 13, ст. 1688; N 15, ст. 2029; N 25, ст. 3531; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4284; N 30, ст. 4562, 4563, 4567, 4590, 4594, 4605; N 48, ст. 6732; N 49, ст. 7027, 7043; N 50, ст. 7343, 7365, 7359, 7366; N 51, ст. 7446, 7448; 2012, N 26, ст. 3446; N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7643; 2013, N 9, ст. 873; N 14, ст. 1663; N 30, ст. 4080; 2014, N 26, ст. 3377) **приказываю:**

1. Утвердить классификатор видов разрешенного использования земельных участков.
2. Установить, что в соответствии с классификатором, утвержденным пунктом 1 настоящего приказа, определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления настоящего приказа в силу.
3. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 90 дней после дня его официального опубликования.

**Министр А. Улюкаев**

Материал опубликован по адресу: <http://www.rg.ru/2014/09/24/uchastki-dok.html>