

# ПРОТОКОЛ публичных слушаний

с. Еремино

19.12.2017г.

Зарегистрировано  
участников слушаний – 34

Председатель – Журавлёв В.В.  
Зам. председателя – Михайлова С.В.  
Секретарь – Полякова А.В.

## ПОВЕСТКА ДНЯ:

Обсуждение проекта «Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Ереминский сельсовет Троицкого района Алтайского края (с.Еремино)».

Повестка дня:

Доклад – до 20 минут.

Вопросы, предложения – до 5 минут.

Подведение итогов обсуждения – до 15 минут.

С вступительным словом выступил первый заместитель главы Администрации Троицкого района Журавлёв В.В.:

«Уважаемые участники слушаний! Администрацией Троицкого района Алтайского края 01 июня 2017 г. был заключен договор №82 на выполнение работ по разработке проекта «Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Ереминский сельсовет Троицкого района Алтайского края (с.Еремино)».

На основании распоряжения Администрации Троицкого района от 15.11.2017г., №122-р было назначено проведение публичных слушаний по вопросу обсуждения проекта Правила землепользования и застройки на 19 декабря 2017 г. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний было размещено в газете «На земле Троицкой», на сайте Администрации района и на информационных стендах Ереминского сельсовета.

Сегодня, 19 декабря 2017 года проводятся публичные слушания по обсуждению данного проекта.

Слово для изложения материалов проекта предоставляется начальнику управления по архитектуре, строительству, жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Администрации Троицкого района Михайловой С.В.»

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

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

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- организация подготовки документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

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

3) градостроительные регламенты.

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

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

Правила разработаны на часть территории муниципального образования (с.Еремино) в соответствии со ст. 31 п.4 Градостроительного кодекса РФ.

В дальнейшем изменения вносятся в данные Правила землепользования и застройки относительно других частей территорий муниципального образования, а также после разработки генерального плана поселения.

Настоящие правила действуют на части территории муниципального образования Ереминский сельсовет, включая населенный пункт с.Еремино.

Правила в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Земельным кодексом РФ вводят на территории муниципального образования систему регулирования землепользования и застройки.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

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

Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ и Приказом Минрегионразвития от 30.01.2012 №19 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

На Картах градостроительного зонирования устанавливаются следующие виды территориальных зон:

Условные обозначения	Наименование территориальных зон
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
О1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
И	Зона инженерной инфраструктуры
Т	Зона транспортной инфраструктуры
Р	Зона рекреационного назначения
Сх2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
Сп1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями (ритуального назначения)
ТОП	Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (территории общего пользования)*

\*-территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или не устанавливаются.

### Линии градостроительного регулирования

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

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

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций.

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

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

Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Ереминского сельсовета

### Виды зон градостроительных ограничений

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

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

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

3) зоны действия публичных сервитутов.

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

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

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

### Зоны с особыми условиями использования территории Ереминского сельсовета

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

1) санитарно-защитных зон объектов производственной инфраструктуры;

2) санитарно-защитных зон объектов транспортной инфраструктуры;

3) санитарно-защитных зон объектов специального назначения;

4) санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

5) территорий объектов культурного наследия;

6) водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов.

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

## Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

1. Потенциально опасные территории отображены в соответствии с данными генерального плана. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

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

## Зоны действия публичных сервитутов

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

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

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

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен.

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

Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

## Порядок установления градостроительного регламента

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

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами;

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

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

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. 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.

6. 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.

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

8. 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.

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

11. 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.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объ-

ектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

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

3) условно разрешенные виды использования.

2.1 Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

4. 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 муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

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

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

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

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

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

5) минимальный процент озеленения;

6) иные показатели.

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

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

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

**Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Градостроительные регламенты на территориях жилых зон – зон застройки индивидуальными жилыми домами

1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (код зон – Ж1) предназначены для застройки малоэтажными жилыми домами, жилыми домами усадебного типа с количеством этажей не более 3, иными объектами жилищного строительства с минимально разрешенным набором услуг местного значения

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

- для индивидуального жилищного строительства – (код 2.1)\*;
- блокированная жилая застройка – (код 2.3)\*;
- для ведения личного подсобного хозяйства – (код 2.2)\*;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка – (код 2.1.1)\*.

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

- обслуживание жилой застройки – (код 2.7)\*;
- объекты гаражного назначения – (код 2.7.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*;
- коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;
- магазины – (код 4.4)\*;
- бытовое обслуживание – (код 3.3)\*;
- историко-культурная деятельность – (код 9.3)\*.

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

- коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

5. *Предельные размеры* земельных участков и предельные параметры разрешен-

ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилых зон:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам на территории населенных пунктов Ереминского сельсовета из земель, государственная собственность на которые не разграничена:

- для ведения личного подсобного хозяйства:  
минимальный размер – 0,15 га;  
максимальный размер – 0,45 га.
- для индивидуального жилищного строительства:
- минимальный размер – 0,05 га;
- максимальный размер – 0,15 га.

Для земельных участков под существующими домовладениями, право на которые было оформлено надлежащим образом до 30.10.2001г., а так же в случае бесплатного приобретения гражданами земельных участков по основаниям, установленным федеральным законодательством, размеры земельных участков устанавливаются по фактическому пользованию.

Минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома определяется согласно нормативным показателям (СП 30-101-98) с учетом общей площади жилых помещений многоквартирного дома, при этом размер земельного участка должен быть не менее 0,10 га, и не более 0,8 га.

Для земельных участков коммунального обслуживания, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;
- максимальный размер земельного участка – 1 га.

Для земельных участков под объекты гаражного назначения:

- минимальный размер земельного участка – 20 м<sup>2</sup>;
- максимальный размер земельного участка – 30 м<sup>2</sup>

Для прочих земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 0,04 га;
- максимальный размер земельного участка – 0,20 га.

Максимальный процент застройки земельного участка – 60,

- минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;

- минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого строительства – 3 м. В районах усадебной или индивидуальной жилой застройки дома могут размещаться по красной линии улиц и дорог местного значения. В условиях строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;

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

- до границы соседнего участка минимальные расстояния:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

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

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

от кустарников – 1 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домаш-



них животных до входа в дом – 7 м;

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

- размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 10 м;

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

- при отсутствии централизованной системы канализации размещение дворовых туалетов до стен соседнего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.;

- 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.

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

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

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

- допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома 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 расстояние не менее 5 м;

- минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов – 20 м.

Максимальная высота ограждений земельных участков должна быть не более 2 метров;

При содержании пасеки в жилой зоне руководствоваться Законом о пчеловодстве №110-ЗС, Принятым Постановлением Алтайского краевого Законодательного Собрания от 02.12.2010 N 614.

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

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

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

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

- 4) размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.

7. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540».

Градостроительные регламенты на территориях зон делового, общественного и коммерческого назначения

1. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (код зоны О1) предназначены для размещения административных и социальных объектов.

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

- коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;
- социальное обслуживание – (код 3.2)\*;
- бытовое обслуживание – (код 3.3)\*;
- здравоохранение – (код 3.4)\*;
- образование и просвещение – (код 3.5)\*;
- культурное развитие – (код 3.6)\*;
- общественное управление – (код 3.8)\*;
- ветеринарное обслуживание (код 3.10)\*;
- деловое управление – (код 4.1)\*;
- рынки – (код 4.3)\*;
- магазины – (код 4.4)\*;
- банковская и страховая деятельность – (код 4.5)\*;
- общественное питание – (код 4.6)\*;
- обеспечение научной деятельности – (код 3.9)\*;
- обслуживание автотранспорта – (код 4.9);
- развлечения – (код 4.8)\*;
- спорт – (код 5.1)\*;
- обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*;
- историко-культурная деятельность – (код 9.3)\*.

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

- для индивидуального жилищного строительства – (код 2.1)\*;
- объекты гаражного назначения – (код 2.7.1)\*;
- религиозное использование – (код 3.7)\*.

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

- земельные участки (территории) общего пользования – (код 12.0)\*;
- коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*.

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

- минимальная площадь участка – 200 м<sup>2</sup>;
- максимальный размер земельного участка – 30000 м<sup>2</sup>;
- минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;
- максимальный процент застройки участка – 80 %;

- предельное количество этажей -3;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого строительства – 3 м;
- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.

6. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

7. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

8. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

9. Нестационарные торговые объекты, устанавливаемые в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления схемой размещения нестационарных торговых объектов, являются разрешенным видом использования.

10. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

11 Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540».

Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры

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

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

- коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;
- связь – (код 6.8)\*.

3. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

4. *Условно-разрешенные виды использования* – нет.

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;
- максимальный размер земельного участка – 3га;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, минимальная,

максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не подлежат установлению;

– плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

– строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства.

6. *Предельные размеры* земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, Троицкого района и Ереминского сельсовета, 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", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

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

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

9. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540».

Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры

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

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

- автомобильный транспорт – (код 7.2)\*;
- обслуживание автотранспорта – (код 4.9)\*;
- объекты придорожного сервиса – (код 4.9.1)\*;

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

4. Условно-разрешенные виды использования:

- коммунальное обслуживание\* – (код 3.1)\*;

– обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*.

5. *Предельные размеры* земельных участков в зоне транспортной инфраструктуры:

*Для земельных участков с видом разрешенного использования «автомобильный транспорт»:*

– минимальная площадь участка – 0,02 га;

– максимальная площадь участка – 50га.

*Для земельных участков с другими видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:*

– минимальная площадь участка – 0,001 га;

– максимальная площадь участка – 1 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не подлежат установлению.

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

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

8. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540».

Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения

1. Рекреационные зоны – зоны естественного озеленения на территории населённых пунктов, территории, предназначенные для отдыха (код зон – Р).

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

– земельные участки (территории) общего пользования – (код 12.0)\*;

– спорт – (код 5.1)\*;

– коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*.

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

– связь – (код 6.8)\*;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования*: нет.

5. *Предельные размеры* земельных участков:

– минимальная площадь участка – 0,001 га

– максимальная площадь участка – 1 га

– минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не подлежат установлению.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом Минэкономраз-

## **Градостроительные регламенты на территориях зон, занятых объектами сельскохозяйственного назначения**

1. Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения (код зон – Сх2) предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах, предназначенных для ведения сельского хозяйства:

- животноводство – (код 1.7)\*;
- научное обеспечение сельского хозяйства – (код 1.14)\*;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции – (код 1.15)\*;
- обеспечение сельскохозяйственного производства – (код 1.18)\*;
- склады – (код 6.9)\*;
- ветеринарное обслуживание (код 3.10)\*.

3. Условно-разрешенные виды использования: нет.

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

5. Предельные размеры земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 0,04 га;
- максимальный размер земельного участка – 70 га.
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м,
- минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не устанавливаются.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540».

## **Градостроительные регламенты на территориях зоны специального назначения, связанной с захоронениями (ритуального назначения)**

1. Зоны предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ) код зоны СП1.

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

- ритуальная деятельность – (код 12.1)\*;
- религиозное использование – (код 3.7)\*.

3. Условно-разрешенные виды использования – нет.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования – нет.

5. Предельные размеры земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 0,06 га;
- максимальный размер земельного участка – 7 га.
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не подлежат установлению.

6. 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».

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540».

## **Территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или не устанавливаются.**

1. Зоны улично-дорожной сети относятся к территориям общего пользования (код зон ТОП). Согласно п. 4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки в границах территорий общего пользования.

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).

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются согласно п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

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

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

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

Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации

На основании утвержденных Правил Администрация района вправе принимать решения о:

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

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

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

Председатель комиссии Журавлев В.В.: «Если есть вопросы к докладчику, можно задать их.

Вопросов и предложений не поступило.

Председатель комиссии Журавлев В.В.: Подведение итогов обсуждения.

Выступил Журавлев В.В. «Хочу поблагодарить всех участников публичных слушаний. Для окончательного принятия решения вопрос будет поставлен на голосование. Решение на публичных слушаниях принимается большинством голосов от числа зарегистрированных участников слушаний. Выносим на голосование вопрос о принятии проекта «Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Ереминский сельсовет Троицкого района Алтайского края (с.Еремино)».

Кто «за» -   34  

Кто «против» - нет

Кто «воздержался» - нет

Журавлев В.В.: «Проект «Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Ереминский сельсовет Троицкого района Алтайского края (с.Еремино)» принят большинством голосов. Публичные слушания считать окончанными!»

Председатель

Зам. председателя

Секретарь



Журавлев В.В.

Михайлова С.В.

Полякова А.В.