ПЕТРОПАВЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

ПЕТРОПАВЛОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

26 сентября 2014г. № 27 с. Петропавловское

Об утверждении Правил землепользования и застройки

муниципального образования Петропавловский сельсовет

Петропавловского района Алтайского края

В целях организации и обеспечения землепользования и застройки территории муниципального образования Петропавловский сельсовет, руководствуясь пунктом 20 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования Петропавловский сельсовет сельское Собрание депутатов РЕШИЛО:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Петропавловский сельсовет Петропавловского района Алтайского края. (прилагаются).

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию сельского Собрания депутатов по социальным вопросам, законности и правопорядку, природопользованию, благоустройству, местному самоуправлению.

3. Настоящее Решение вступает в силу после официального обнародования на информационном стенде Администрации сельсовета.

Глава сельсовета В.В.Новичихин

**ООО «Компания Земпроект»**

Утверждены решением №27 от 26.09.2014г.

Петропавловского сельского Собрания депутатов

Петропавловского района Алтайского края

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПЕТРОПАВЛОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**ПЕТРОПАВЛОВСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

Директор ООО «Компания Земпроект»

Садакова Г.А.

" " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.

Барнаул 2014

Правила землепользования и застройки муниципального образования Петропавловский сельсовет Петропавловского района Алтайского края (далее по тексту – сельское поселение) разработаны на основании технического задания к договору № 10 от 20. 06. 2014 года. В разработке Правил землепользования и застройки принимали участие специалисты:

Садакова Г.А., руководитель проекта;

Винниченко В. Ю., архитектор;

Нейфельд Н.В., инженер – подготовительные работы, графическое оформление.

**СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** | | |
|  | Пояснительная записка | 64 страницы |
| **Графические материалы** | | |
|  | Карта градостроительного зонирования  муниципального образования  Петропавловский сельсовет: |  |
|  |
| **1** | – Карта территориальных зон  муниципального образования  Петропавловский сельсовет  – Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Петропавловский сельсовет | Масштаб 1:25 000 |
| **2** | -Карта территориальных зон  села Петропавловское  -Карта зон с особыми условиями использования территории села Петропавловское | Масштаб 1:5 000 |

**Содержание**

[**Введение** 8](#_Toc397345859)

[**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений** 9](#_Toc397345860)

[**Глава 1. Общие положения** 9](#_Toc397345861)

[**Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил** 9](#_Toc397345862)

[**Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах** 9](#_Toc397345863)

[**Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил** 13](#_Toc397345864)

[**Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила** 13](#_Toc397345865)

[**Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке** 14](#_Toc397345866)

[**Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки** 14](#_Toc397345867)

[**сельского поселения в области землепользования и застройки** 14](#_Toc397345868)

[**Статья 7.** **Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки** 15](#_Toc397345869)

[**Статья 8.** **Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки** 15](#_Toc397345870)

[**Статья 9.** **Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки** 16](#_Toc397345871)

[**Глава 3.** **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления** 16](#_Toc397345872)

[**Статья 10**. **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 16](#_Toc397345873)

[**Статья 11.** **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** 16](#_Toc397345874)

[**Статья 12.** **Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 17](#_Toc397345875)

[**Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Петропавловского сельского поселения органами местного самоуправления** 18](#_Toc397345876)

[**Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета** 18](#_Toc397345877)

[**Статья 14. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.** 19](#_Toc397345878)

[**Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков** 20](#_Toc397345879)

[**Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки** 21](#_Toc397345880)

[**Статья 16. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 21](#_Toc397345881)

[**Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний.** 22](#_Toc397345882)

[**Статья 18. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний** 22](#_Toc397345883)

[**Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 23](#_Toc397345884)

[**Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории** 23](#_Toc397345885)

[**Часть II. Карты градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты** 24](#_Toc397345886)

[**Глава 6. Градостроительное зонирование** 24](#_Toc397345887)

[**Статья 21. Карты градостроительного зонирования** 24](#_Toc397345888)

[**Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территории муниципального образования Петропавловский сельсовет** 24](#_Toc397345889)

[**Статья 23. Линии градостроительного регулирования** 25](#_Toc397345890)

[**Глава 7. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 25](#_Toc397345891)

[**Статья 24. Порядок установления градостроительного регламента** 25](#_Toc397345892)

[**Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 27](#_Toc397345893)

[**Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту** 28](#_Toc397345894)

[**Статья 27. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон** 29](#_Toc397345895)

[**Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон** 34](#_Toc397345896)

[**Статья 29. Градостроительные регламенты на территориях зон инженерной инфраструктуры** 37](#_Toc397345897)

[**Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры** 38](#_Toc397345898)

[**Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон** 40](#_Toc397345899)

[**Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон размещения учреждений и объектов рекреационного назначения** 42](#_Toc397345900)

[**Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования** 43](#_Toc397345901)

[**Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения** 45](#_Toc397345902)

[**Глава 8. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Петропавловского сельского поселения** 47](#_Toc397345903)

[**Статья 35. Виды зон градостроительных ограничений** 47](#_Toc397345904)

[**Статья 36. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования территорий Петропавловского сельского поселения** 48](#_Toc397345905)

[**Статья 37. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов** 55](#_Toc397345906)

[**Статья 38. Зоны действия публичных сервитутов** 55](#_Toc397345907)

[**Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения** 56](#_Toc397345908)

[**Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Петропавловского сельского поселения** 56](#_Toc397345909)

[**Статья 39. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Петропавловского сельского поселения** 56](#_Toc397345910)

[Статья 40. Публичные сервитуты 57](#_Toc397345911)

[**Статья 41. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд** 59](#_Toc397345912)

[**Статья 42. Основные принципы организации застройки территории поселения** 60](#_Toc397345913)

[**Статья 43. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства** 61](#_Toc397345914)

[**Статья 44. Проектная документация объекта капитального строительства** 62](#_Toc397345915)

[**Статья 45. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации** 62](#_Toc397345916)

[**Статья 46. Выдача разрешения на строительство** 62](#_Toc397345917)

[**Статья 47. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** 63](#_Toc397345918)

[**Статья 48. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора** 63](#_Toc397345919)

[**Глава 10. Заключительные положения** 63](#_Toc397345920)

[**Статья 49. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям** 63](#_Toc397345921)

[**Статья 50. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации** 64](#_Toc397345922)

**Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Петропавловский сельсовет (далее - Правила) являются нормативно-правовым актом сельского поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Алтайского края, Петропавловского района, Петропавловского сельского поселения.

Целями настоящих Правил являются:

– создание условий для устойчивого развития территории Петропавловского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

– создание условий для планировки территории Петропавловского сельского поселения;

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

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

– обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

– защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

– обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

– контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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 Петропавловского сельского поселения, действуют настоящие Правила.

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

**Глава 1. Общие положения**

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

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории населенных пунктов Петропавловского сельского поселения, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

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

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

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

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

–организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;

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

–организация подготовки документации по планировке территории;

–внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

1. общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);
2. карту градостроительного зонирования;
3. градостроительные регламенты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**здание жилое многоквартирное** – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

В том числе:

*здание жилое секционного типа* **–** здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор;

*здание жилое галерейного типа* – здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общую галерею не менее чем на две квартиры;

*здание жилое коридорного типа* – здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы;

*блокированный жилой дом (дом жилой блокированной застройки)* – здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы.

**зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц);

**земельные участки как объекты градостроительной деятельности** – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном действующим земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

**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;

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

– *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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– *процент застройки земельного 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

– *реконструкция* – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

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

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

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

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

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

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

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

Настоящие Правила действуют на всей территории в границах сельского поселения, включая населенные пункты, входящие в состав сельского поселения.

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

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

**2.** Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

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

**3.** С предложениями о внесении изменений в настоящие правила могут выступать:

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

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

**3)** органы местного самоуправления Петропавловского муниципального района, в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства районного значения;

**4)** органы местного самоуправления Петропавловского сельского поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

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

**4.** Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия).

**5.** Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения для принятия решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

**2.** Администрация Петропавловского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное обнародование.

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

**4.** Нормативные правовые акты сельского поселения в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

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

**Статья 6.** **Полномочия органов местного самоуправления Петропавловского**

**сельского поселения в области землепользования и застройки**

Полномочия органов местного самоуправления Петропавловского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом сельского поселения в соответствии с федеральным и краевым законодательством.

К полномочиям органов местного самоуправления Петропавловского сельского поселения в области землепользования и застройки в соответствии с Уставом относятся:

1) подготовка и утверждение Генерального плана поселения

2) утверждение Правил землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения;

3) внесение изменений в Правила землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения;

4) утверждение подготовленной на основании Генерального плана сельского поселения документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) назначение публичных слушаний по проекту Генерального плана Петропавловского сельского поселения и проекту внесения в него изменений, по проекту Правил землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения и проекту внесения в них изменений, по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;

6) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Петропавловского сельского поселения;

7) формирование земельных участков как объектов недвижимости;

8) установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

10) иные полномочия, определенные федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Алтайского края, Уставом Петропавловского сельского поселения.

**Статья 7.** **Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям депутатов Петропавловского сельского Собрания депутатов относится:

1) утверждение генерального плана поселения;

2) утверждение правил землепользования и застройки;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

4**)** принятие местных программ использования и охраны земель;

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

6) установление права ограниченного пользования чужим земельным участком (публичного сервитута);

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

**Статья 8.** **Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям администрации Петропавловского сельского поселения относится:

1) принятие решения о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности поселения, в собственность гражданам и юридическим лицам;

2) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности поселения;

3) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства;

4) утверждение проекта границ находящегося в муниципальной собственности земельного участка, предоставляемого гражданам и юридическим лицам;

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

6) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

7) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

8) принятие решения об обеспечении потребностей населения в земельных участках из земель, находящихся в собственности поселения для осуществления градостроительной деятельности;

9) организация строительства муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства.

**Статья 9.** **Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. К полномочиям Комиссии – постоянно действующего органа по решению вопросов землепользования и застройки относятся:
2. рассмотрение предложений и подготовка проекта решения Петропавловского сельского поселения о внесении изменений в настоящие Правила;
3. организация и проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;
4. иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами главы Петропавловского сельского поселения.
5. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Положению о Комиссии, утверждаемому главой Петропавловского сельского поселения.

**Глава 3.** **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления**

**Статья 10**. **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.** Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

**2.** 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.

**3.** 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.

**4.** 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.

**Статья 11.** **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

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

**3.** Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом Петропавловского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Петропавловского сельского Собрания депутатов

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

**5.** Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

**7.** На основании рекомендаций Комиссии глава Петропавловского сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

**Статья 12.** **Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных [градостроительным регламентом](#sub_109) минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](#sub_1014) объектов капитального строительства.

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

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

**4.** Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленным градостроительным законодательством, уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Петропавловского сельского Собрания депутатов. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**5.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельсовета.

**6.** Глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

**Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Петропавловского сельского поселения органами местного самоуправления**

**Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета**

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

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

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

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

**5.** При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

**1)** разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе;

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

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

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

**5)** разработка проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

**6)** разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа;

**6.** Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 37, 39 закона Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края» и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

**7.** В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной [территориальной зоны](#sub_107).

**Статья 14. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.**

**1.** Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории Петропавловского сельского поселения для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается главой Петропавловского сельского поселения путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

**2.** Решение главы Петропавловского сельского поселения о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

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

**4.** Орган архитектуры и градостроительства Петропавловского района течение 30 дней со дня подписания акта на выполненные работы:

**1)** осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие решениям генерального плана Петропавловского сельского поселения, настоящим Правилам, нормативным требованиям, градостроительным регламентам.

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

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

**6.** Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами депутатов муниципального комитета Петропавловского сельского поселения.

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

**8.** Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**9.** Орган архитектуры и градостроительства Петропавловского района после получения соответствующих заключений и протокола о результатах публичных слушаний, направляет главе Петропавловского сельского поселения сводную докладную записку с предложением о возможности утверждения подготовленной проектной документации.

**10.** Глава Петропавловского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

**11.** Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

**12.** На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Петропавловского сельского поселения , депутаты Петропавловского сельского Собрания депутатов вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных [градостроительным регламентом](#sub_109) предельных параметров разрешенного [строительства](#sub_1013) и [реконструкции](#sub_1014) [объектов капитального строительства](#sub_1010).

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

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. N 840

**Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

**1.** Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к земельным участкам, предназначенным для новой застройки или реконструкции существующей застройки.

**2.** Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется органом архитектуры и градостроительства, либо проектной организацией по заявке заинтересованного лица на основании: - проекта планировки, проекта межевания, информации о градостроительном регламенте.

**3.** Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется:

–в составе проектов межевания территории - в случаях, когда на соответствующих территориях земельные участки не сформированы;

– в виде отдельных документов - в случаях, когда на ранее сформированных земельных участках планируется осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

**4.** В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

**1)** границы земельного участка;

**2)** границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в пользу неограниченного круга лиц;

**3)** минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

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

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

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

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

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

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

**6.** Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке главой Петропавловского сельского поселения.

**7.** Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, выдачи разрешений на строительство, выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**8.** Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 года №-840.

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

**Статья 16. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**1.** Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения (далее – публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

**2.** Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

– подготовки проекта Генерального плана Петропавловского сельского поселения, в том числе внесения в него изменений;

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

– подготовки проекта Правила землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения а, в том числе внесения в них изменений;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

**3.** Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения главы сельского поселения.

**4.** Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Уставом Петропавловского сельского поселения и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Петропавловского сельского поселения.

**5.** Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

**6.** Решение о проведении публичных слушаний принимается главой сельского поселения в форме постановления, в котором указываются:

**1)** наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

**2)** сроки и порядок проведения публичных слушаний;

**3)** место проведения публичных слушаний.

**Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний.**

**1.** Публичные слушания по проекту решения Петропавловского сельского Собрания депутатов о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в течение 2 месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

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

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

**Статья 18. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

**1.** Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

– обеспечивает заблаговременное обнародование темы и перечня вопросов публичных слушаний;

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

– содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичных слушаниях;

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

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

– оповещает население сельсовета об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения;

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

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

– осуществляет иные полномочия.

**Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Для проведения публичных слушаний по вопросам предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), либо в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в администрацию Петропавловского сельского поселения.

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

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

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

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

**5.** На основании рекомендаций Комиссии глава сельского поселения принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

**Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

**1.** Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению главы сельского поселения.

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

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

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

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

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

**Глава 6. Градостроительное зонирование**

**Статья 21. Карты градостроительного зонирования**

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

**2.** Границы территориальных зон установлены с учетом:

– возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

– сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

**3.** Для территории села Петропавловское Карта градостроительного зонирования состоит из двух схем:

– Схемы территориальных зон;

– Схемы зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территории муниципального образования Петропавловский сельсовет**

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ.

На Картах градостроительного зонирования территории Петропавловского сельского поселения устанавливаются следующие типы территориальных зон:

*– Жилая зона:*

Ж-1 –зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами.

*Общественно-деловая зона:*

ОД-1 - зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

ОД-2 - зона объектов здравоохранения;

*Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:*

И – зона инженерной инфраструктуры;

Т – зона автомобильного транспорта.

*Производственная зона*

П - зона размещения производственных объектов;

*– Зоны рекреационного назначения:*

Р – зона озелененных территорий общего пользования.

*– Зоны специального назначения:*

СН-1 – зона кладбищ;

СН-2 – зона размещения отходов потребления, скотомогильников.

*– Зоны сельскохозяйственного использования:*

СХ-1 – зона, предназначенная для ведения сельского хозяйства в границах населённых пунктов;

СХ-2 - зона, предназначенная для размещения объектов сельхозназначения;

СХ-3 - зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения; \*

СХ-4 - зона защитных лесов в составе земель сельскохозяйственного назначения \* (за границей населенных пунктов);

*\*- действие градостроительного регламента не распространяется в соответствии с пунктами 4, 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ*

**Статья 23. 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.

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

**Глава 7. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Статья 24. 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 последующей 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;

3**)** видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

**3.** Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные 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, 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 РФ об охране объектов культурного наследия;

**2)** в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и береговых полос);

**3)** занятые линейными объектами(п. 3 в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=111777;fld=134;dst=100325) от 20.03.2011 N 41-ФЗ);

**4)** предоставленные для добычи полезных ископаемых (п. 4 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=111882;fld=134;dst=100026) от 31.12.2005 N 210-ФЗ).

**5.** 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(в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 [N 117-ФЗ,](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=89995;fld=134;dst=100100) от 31.12.2005 [N 210-ФЗ,](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=111882;fld=134;dst=100028) от 03.06.2006 [N 73-ФЗ](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=78310;fld=134;dst=100138), от 14.07.2008 [N 118-ФЗ](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=95563;fld=134;dst=100278)).

**6.** 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 (в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=107196;fld=134;dst=100311) от 30.10.2007 N 240-ФЗ).

**7.** 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.

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

**9.** В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

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

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

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

**Статья 25. 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;
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.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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.

**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.** В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**10.** Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения.

**Статья 26. 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 сельского поселения имеет право, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, наложить запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 27. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон**

**Жилые зоны** (код зон - Ж) выделены для обеспечения правовых условий формирования кварталов с преимущественным размещением объектов жилищного строительства и организации благоприятной и безопасной среды проживания поселения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

В жилых зонах допускается отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, здравоохранения, торговли, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, гаражей для временного и постоянного хранения автотранспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду. Допускается размещение (сохранение) в жилых зонах отдельных производственных объектов, если площадь их участка не более 0,5 га и если они не являются источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

**Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами**

**1.** Зона предназначена для размещения и функционирования индивидуальных жилых домов усадебного и коттеджного типов, состоящих преимущественно из одноквартирных отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками, а также усадебных блокированных жилых домов (с количеством блоксекций не более десяти) с приквартирными земельными участками, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов, объектов культурно-бытового обслуживания населения.

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

* + индивидуальные жилые дома с участками;
  + личное подсобное хозяйство;
  + блокированные жилые дома (каждая блоксекция на одну квартиру) с участками;
  + для индивидуального жилищного строительства;
  + отдельно стоящий гараж не более, чем на 2 легковые машины;
  + детский сад;
  + аптека;
  + спортивная площадка;
  + магазин;
  + объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны;
  + столовая;
* объект или помещение предпринимательской деятельности в границах индивидуальных жилых домов, блокированных усадебных жилых домов, не оказывающий негативного воздействия на здоровье людей и окружающую природу;
  + трансформаторная подстанция;
  + газорегуляторная установка.

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

* + отдельно стоящий гараж не более, чем на 2 легковые машины;
  + дачное хозяйство;
  + аптека;
* многоквартирный отдельно стоящий и секционный жилой дом высотой до 3-х этажей;
* столовая в отдельно стоящих зданиях;
* библиотечное здание;
* клуб;
* пошивочное ателье;
* ремонтные мастерские бытовой техники;
* парикмахерская;
* водонапорная башня и артезианская скважина;
* противопожарные водоемы и резервуары;
* коллективные овощехранилища ;
* площадки для мусоросборников;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* культовое сооружение;
* сооружение связи, радиовещания и телевидения;
* ветлечебница, ветлаборатория;
* аллеи, скверы;
* лесозащитные полосы.

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

* огороды, сады, теплицы, полисадники;
* хозяйственные постройки;
* строения для содержания домашних животных;
* индивидуальные бани;
* индивидуальные колодцы, индивидуальные скважины для забора воды;
* встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые машины;
* временные гаражи для маломобильных групп поселения;
* открытая стоянка на 1 автомашину;
* детские игровые площадки;
* площадки для сбора мусора;
* элементы благоустройства.

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

*Предельные размеры (максимальные и минимальные)* земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в собственность через аукцион для индивидуального жилищного строительства из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель в границах населенных пунктов:

- максимальный размер земельного участка- 0.12 га;

– максимальный процент застройки земельного участка:

для усадебных жилых домов – не более – 60%;

– индивидуальный жилой дом и блокированный жилой дом должны отстоять от красной линии улицы – не менее чем на 5 м (по линии регулирования застройки, установленной в документации по планировке территории), от проезда - не менее чем на 3 м. В существующей сложившейся застройке индивидуальный жилой дом и блокированный жилой дом могут располагаться по красной линии или с отступом от нее. Расстояние от края проезжей части улицы до линии застройки должно быть не более 25 м (по противопожарным нормам).

– до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от индивидуального блокированного жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

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

– расстояние от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки : от 10 м до 40 м в соответствии с таблицей 11 Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края;

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

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

– этажность индивидуальных жилых усадебных домов - до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, многоквартирных жилых домов – до 4-х этажей, 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 индивидуальных жилых домов); максимальная высота многоквартирного жилого дома – 15 м (до 4-х этажей);

– 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, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

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

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

– обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

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

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

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

– площадь озелененной территории квартала (микрорайона) не менее 6 м2 на одного человека или не менее 25% площади квартала (микрорайона);

– коэффициент использования земельного участка в границах территории жилой застройки индивидуальными домами усадебного типа – 0,4

**5.** В границах зон застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

**-**  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);

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

**-**  размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях;

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

**Ж-2 – зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами**

**1.**Зона предназначена для размещения и функционирования жилой застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных отдельно стоящих или секционных (не более четырех блок-секций) малоэтажных жилых домов высотой до 4-х этажей, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов, а также социальной инфраструктуры, обслуживающей население: объектов социальной защиты, образования, воспитания, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, связи, торговли и др.

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

* многоквартирные жилые дома высотой 2 - 3 этажа;
* малоэтажное жилищное строительство до 4-х этажей;
* индивидуальные жилые дома;
* индивидуальное жилищное строительство;
* блокированные жилые дома;
* детское дошкольное учреждение;
* школа ;
* пункт первой медицинской помощи;
* амбулаторно-поликлиническое учреждение;
* аптека;
* спортивное сооружение;
* спортплощадка;
* клуб;
* библиотечное здание;
* почтовое отделение, телефонные и телеграфные пункты;
* пункт милиции;
* магазин;
* закусочная;
* столовая ;
* отопительная котельная (в том числе пристраиваемые);
* аллеи, скверы;
* противопожарные резервуары и водоемы;
* тепловой пункт;
* трансформаторная подстанция;
* шкафной газораспределительный пункт;
* линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения
* объекты розничной торговли и обслуживания (киоски, лоточная торговля и павильоны);
* отдельно стоящие гаражи боксового типа или открытые стоянки легковых автомобилей ( в пределах земельных участков жилых домов;
* музей.

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

* коллективные овощехранилища;
* пошивочное ателье;
* ремонтная мастерская бытовой техники;
* парикмахерская;
* магазин, торговой площадью не более 400 кв.м;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
* баня;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* пожарные депо;
* автостоянки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* отдельные стоянки легковых автомобилей;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* культовое сооружение;
* сооружение связи, радиовещания и телевидения;
* ветлечебница, ветлаборатория.

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

* дворовые площадки;
* сады, огороды;
* гаражи, встроенные в жилые дома;
* временные гаражи для маломобильных групп населения;
* парковки на 20 машин;
* ёмкость для хранения привозного сжиженного газа;
* хозяйственные постройки;
* площадки для мусоросборников;
* площадки для выгула собак;
* элементы благоустройства.

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

Минимальная площадь земельного участка:

- для отдельно стоящих многоквартирных жилых домов (из расчета на одного человека)-18,0 м2;

**-** для блокированных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 кв.м. (включая площадь застройки); 30 кв.м. (без застройки)

Предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы.

Высота зданий:

* + - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 8.6 м; до конька скатной кровли - не более 10 м;
  + - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м.

Удельный вес озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта - не более 20%, по суммарной площади 6 м2 на 1 человека.

**Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон**

**Общественно-деловые зоны** (код зон – ОД) предназначены для размещения объектов административного, делового, общественного, культурного-бытового и обслуживающего назначения.

##### ОД–1 зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения

**1.**Зона предназначена для размещения и функционирования зданий органов управления, юридических и общественных организаций, объектов кредитно-финансовых, торговли, иной коммерческой деятельности, объектов связи и коммунально-бытового назначения, эксплуатации существующих жилых домов, их реконструкции. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественных зонах, могут включаться многоквартирные дома, преимущественно со встроенными учреждениями обслуживания, гостиницы, гаражи и автостоянки, памятники истории и культуры – при соблюдении требований к их охране и использованию.

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

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

– гостиницы, гостевые дома;

– музеи, выставочные залы;

– библиотеки, архивы, информационные центры;

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

– кинотеатры, видеосалоны;

– бильярдные;

– танцзалы;

– компьютерные центры, интернет-кафе;

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

– магазины, в том числе магазины товаров первой необходимости;

– торговые и торгово-развлекательные центры общей площадью до 500 м2;

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

– рекламные агентства, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;

– фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

– аптеки;

– юридические учреждения;

– средние специальные учебные заведения, колледжи, лицеи, центры, дома детского творчества, учреждения дополнительного образования;

– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

– школы начальные и средние;

– отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты;

– парки, скверы, бульвары;

– объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и др.).

**3.** *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловой зоне:

– многоквартирные дома 2-4 этажей;

– спортплощадки;

– отделения, участковые пункты милиции, пункты охраны порядка;

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

– центры по предоставлению полиграфических услуг (светокопирование, брошюровка и пр.);

– фотосалоны;

– приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания (при условии соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны);

– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;

– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

– котельные (при обеспечении санитарно- защитной зоны);

– линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;

– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

– гаражи и автостоянки;

– парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

– дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха;

– малые архитектурные формы, парковые скульптуры, памятники, фонтаны и иные объекты благоустройства;

– элементы визуальной информации;

– площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора;

– общественные туалеты;

– прозрачное ограждение земельного участка;

– зеленые насаждения;

– скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**4.** *Предельные размеры* земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в общественно-деловой зоне:

– минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование;

– максимальная высота зданий – определяется по заданию на проектирование;

– минимальная высота здания – 4 м, шпили, башни, флагштоки – без ограничений;

– максимальный процент застройки участка – 50%-60% (уточняется по заданию на проектирование);

– минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;

– минимальная высота здания – 4 м;

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

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

**5.** 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.

##### ОД-2 – зона объектов здравоохранения

**1.**Зона предназначена для размещения и функционирования комплексов объектов здравоохранения.

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

* больница;
* поликлиника;
* аптека;
* лабораторные здания;
* здание больничного стационара;
* хозяйственные постройки;
* гаражи;
* противопожарные резервуары и водоемы;
* отопительные котельные;
* ветаптека

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

- элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования - объектов капитального строительства

**6.** *Защита территорий от опасных природных процессов в общественно – деловой зоне:*

- при новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;

- проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод (закрытые водостоки и дождеприемники);

- крутые участки рельефа должны быть оборудованы системой нагорных и водоотводных каналов;

- проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием;

- мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления.

**Статья 29. Градостроительные регламенты на территориях зон инженерной инфраструктуры**

В зону **инженерной** инфраструктур входят объекты инженерной инфраструктуры: линейные инженерные сети, а также головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции),

**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:*

- артезианская скважина;

- водонапорная башня;

- водопроводные очистные сооружения;

- реагентное хозяйство;

- регулирующие и запасные емкости;

- канализационное сооружение механической и биологической очистки стоков;

- насосные станции;

- трансформаторная подстанция;

- опоры воздушных линий электропередач;

- тепловой пункт;

- котельная;

-газораспределительный пункт;

- крановые задвижки,

- отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры, в том числе - ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- метеостанция.

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

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- противопожарные резервуары или водоёмы;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

- зеленые насаждения специального назначения.

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

- площадки для хранения топлива, оборудования.

**5.** *Виды запрещенного использования:*

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.

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

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

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

*Предельные размеры* земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется в соответствии с градостроительной документацией, СНиП 2.07.01-89 "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 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 сельского поселения должны размещаться в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами, за исключением случаев, если отсутствует техническая возможность такого размещения.

**Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры**

*Зона транспортной инфраструктуры (код зоны – Т)* предназначена 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 и Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края.

законами.

**Зоны автомобильного транспорта** 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.

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

– автобусные парки;

– парки грузового автомобильного транспорта;

– таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;

– коммуникации автомобильного транспорта;

– авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;

– дорожно-ремонтные строительные управления;

– автозаправочные станции;

– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

– офисы, конторы, административные службы.

– магистрали районного значения;

– местные улицы и проезды;

–открытые автостоянки;

– сооружения автомобильного транспорта;

– сооружения постов милиции, ГИБДД;

– временные сооружения для обслуживания населения;

– конечные пункты для разворота общественного транспорта;

– бульвары, скверы;

– остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

– пешеходные переходы,

– пешеходные тротуары, площади;

– проезжая часть улиц и дорог (районного, местного значения);

– резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;

– малые архитектурные формы;

– рекламные установки;

–дорожный сервис.

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

–сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);

– площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

– санитарно-защитные зоны;

– скверы, бульвары;

– защитные инженерные сооружения;

– иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта;

– объекты жилищно-коммунального хозяйства;

– магазины и рынки оптовой торговли;

– предприятия общественного питания;

– общественные уборные;

– магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны.

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

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

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

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

Согласно ч. 4.7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки в границах территорий общего пользования, в т.ч. улицы и площади, а также в границах линейных объектов действие градостроительного регламента не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.\*

**Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон**

**1.** *Производственные зоны (код зон П)* предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно – защитных зон таких объектов.

Для групп производственных предприятий устанавливается единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников загрязнения.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Зона размещения производственных объектов III класса вредности (П) выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных объектов по производству бетона и бетонных изделий, крупорушки, хладокомбината имеющих санитарно-защитную зону 300 м.

Зона размещения производственных объектов V класса вредности (П) выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных объектов по производству колбасных изделий, хлеба и хлебобулочных изделий (не действующий), имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий IV класса опасности – не менее 60 % площади СЗЗ).

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

– предприятия IV, V класса вредности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон (озеленение для предприятий IV, V классов вредности – не менее 60 % площади СЗЗ);

– станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;

–объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);

– объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

– санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

– офисы, административные службы;

– предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

– опытно-производственные хозяйства;

– учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

– проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

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

– конторы, административные службы;

–открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

– автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

– гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

– гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей (не более 100);

– пожарные части; объекты пожарной охраны;

– линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;

– отделения, участковые пункты милиции;

– теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;

– защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;

– элементы визуальной информации.

– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

– АЗС;

– спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

– предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

– отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

– магазины товаров первой необходимости.

**4.** *Предельные размеры* земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственных зонах П-1, П-2:

– минимальная площадь участка – 0,5 га;

– плотность застройки – от 10 до 75 %;

– площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), – не более 15 % от площади земельного участка;

– минимальная плотность застройки предприятий местной промышленности – 52%;

– минимальная плотность застройки предприятий промышленности строительных материалов – 27%;

– минимальная плотность застройки предприятий бытового обслуживания – 50%;

– минимальная плотность застройки предприятий строительной промышленности – 40%;

– минимальная площадь озеленения в пределах границ предприятия – 3 кв.м на одного работающего;

–максимальный размер озелененных участков – не более 15 % от площади территории;

– максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,8.

**5.** 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.

**6.** Параметры отступа от красной линии устанавливаются с учетом действующих норм и правил с учетом реальной сложившейся градостроительной ситуации, архитектурно-планировочным, технологическим решением объекта, местными нормами градостроительного проектирования и проектами объектов.

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

**Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон размещения учреждений и объектов рекреационного назначения**

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, садами, прудами, озерами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

На территориях рекреационных зон градостроительным регламентом в качестве вспомогательных к основным видам разрешенного использования может допускаться строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно-досугового назначения в соответствии с градостроительными нормативами.

Строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурного назначения должно определяться ландшафтными особенностями территорий, системами зеленых насаждений, транспортными и пешеходными связями, наличием памятников архитектуры, истории и культуры и т.д., должна предусматриваться возможность поэтапного освоения территории зоны и оптимальные условия для комплексного развития, как рекреационных объектов, так и учреждений их обслуживания.

На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

**Р** **Зоны размещения учреждений и объектов рекреационного назначения**

1. Зоны выделены для размещения парков, садов, скверов. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

**2.** *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах учреждений и объектов рекреационного назначения:

– лесные массивы;

– лесопарки;

– парки, сады, скверы, бульвары;

– прогулочные аллеи;

–фонтаны, малые архитектурные формы;

**3.** *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах учреждений и объектов рекреационного назначения:

– пункты оказания первой медицинской помощи;

– спортплощадки, открытые спортивные сооружения;

– кемпинги, турбазы, объекты оздоровительного назначения;

– спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);

– тренировочные базы;

– спортплощадки, открытые спортивные сооружения;

– парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

– игровые площадки, бассейны, малые архитектурные формы и иные объекты благоустройства;

– зеленые насаждения, газоны, цветники;

– общественные туалеты;

– площадки для сбора мусора;

– открытые спортивные, игровые детские площадки;

– парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

– места для пикников, вспомогательные строения, инфраструктура для отдыха;

– временные объекты;

– элементы визуальной информации;

– прокат игрового и спортивного инвентаря;

**–** киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

– площадки для выгула собак.

**4.** *Предельные размеры* земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах (Р)

– общий баланс территории природных ландшафтов составляет:

– зеленые насаждения – 93-97 %;

–дорожная сеть – 2-5 %;

– обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2 %.

– минимальное расстояние от границ территории парка до границ территории жилой застройки – 30 м;

**5.** Максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах Р устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

**Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования**

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения городского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокошения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой функциональной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для конкретных территорий поселения.

На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного сельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

**1.** **Зоны сельскохозяйственного использования** (код зон – СХ-1, СХ-2) включают зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, в т. ч. *для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур*, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**2.** *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах, предназначенных для ведения сельского хозяйства (СХ-1)

– пашни;

– пастбища, сенокосы;

– теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники;

– пасеки;

– коллективное огородничество;

– питомники;

– тепличные и парниковые хозяйства;

– лесополосы;

– многолетние насаждения;

– внутрихозяйственные дороги;

– замкнутые водоемы

– сельскохозяйственные объекты

– объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

**3.** *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах предназначенных для ведения сельского хозяйства (СХ-1)

– объекты сельскохозяйственного производства;

– инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства;

– базы крестьянских (фермерских) хозяйств;

– здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;

– личные подсобные хозяйства.

**4.** 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.

*5. Условно разрешенные виды использования:*

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- спортивные площадки,

- отделения, участковые пункты милиции,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- сезонные обслуживающие объекты,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- временные торговые объекты.

- гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 1 участок;

- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

* места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе,
* бани,
* водозаборы.

**СХ-3\* - зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения**

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

**СХ-4\* - зона лесных насаждений в составе земель сельскохозяйственного назначения**

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются

**Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения**

**1.** **Зоны специального назначения** (код зон – СН-1, СН-2) предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев), складирования и захоронения или переработки отходов, для расположения зон специального назначения, связанных с государственными объектами.

**СН - 1 зона кладбищ**

*Зона предназначена для функционирования действующих кладбищ и закрытых кладбищ***.**

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

* действующие кладбища;
* закрытые кладбища;
* объекты религиозного назначения;
* объекты, сопутствующие отправлению ритуальных услуг;
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* административные здания кладбищ;
* тепловой пункт;
* трансформаторная подстанция;
* шкафной газораспределительный пункт;
* линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения.

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

* хозяйственные объекты и административные здания, связанные с функционированием кладбищ;
* парковки, автостоянки;
* общественные туалеты;
* киоски и павильоны розничной торговли;
* аптечные пункты;
* отделения, участковые пункты милиции;
* резервуары для хранения воды;
* противопожарные водоемы и резервуары;
* оранжереи;
* аллеи и скверы;
* лесозащитные полосы;
* В соответствии со СНиП 2.07.01-89\* Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СН – 1: размер земельного участка для кладбища определяется исходя из нормы 0,24 га на 1 тыс. человек населенного пункта, но не должен быть более 40 га.Процент застройки: максимальный - 5%. Участки для размещения кладбищ следует располагать с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| **1.Общие требования** | |
| 1.1 | Не разрешается размещать кладбища на территориях:   * первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; * первой зоны санитарной охраны курортов; * с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов; * со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных; * на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей. |
| 1.2 | Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:   * иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения; * не затопляться при паводках; * иметь уровень стояния грунтовых вод не менее 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации; * иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%; * располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории. |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования.** | |
| 2.1 | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 500м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади от 20 до 10 га). |
| 2.2 | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 300м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади от 10 до 20 га). |
| 2.3 | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га). |
| 2.4 | Санитарно-защитная зона от закрытых и городских кладбищ составляет 50м. |
| 2.5 | По истечении 25 лет с последнего захоронения расстояния от кладбища традиционного захоронения до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м. |
| 2.6 | Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища. |

**СН -2 - зона размещения отходов**

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

* действующие скотомогильники;
* закрытые скотомогильники;
* свалки и другие объекты размещения отходов потребления.

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

* объекты, связанные с охраной и наблюдением за территорией скотомогильника.

мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;

полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов;

– инженерные коммуникации;

– зеленые насаждения;

– вспомогательные объекты, связанные с функционированием

Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на участке земли площадью не менее не менее 400 кв.м.

Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м. от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

- жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м;

- скотопрогонов и пастбищ - 200 м;

- автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории 50-300 м.

Скотомогильники размещаются за пределами границ населенного пункта в соответствии сВетеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов. Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

Ветеринарно-санитарными правила являются обязательными для исполнения владельцами животных независимо от способа ведения хозяйства, а также организациями, предприятиями (в дальнейшем организациями) всех форм собственности, занимающимися производством, транспортировкой, заготовкой и переработкой продуктов и сырья животного происхождения.

**Глава 8. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Петропавловского сельского поселения**

**Статья 35. Виды зон градостроительных ограничений**

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

**1)** зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны 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;

**4)** зоны особо охраняемых природных территорий.

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

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

**Территории общего пользования**

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, береговые полосы водных объектов общего пользования);

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (ст.85.п 12 Земельного кодекса).

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, которые относятся к территориям общего пользования.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Алтайского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**Статья 36. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования территорий Петропавловского сельского поселения**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зонс особыми условиями использования территории, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний

Виды зон с особыми условиями использования территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **виды зон** | **разновидности видов зон** | **нормативно-правовое основание** |
| **1** | **2** | **3** |
| охранные зоны | охранные зоны объектов электросетевого хозяйства | Постановление Правительства Российской Федерации 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» |
| охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиофикации | Федеральный закон от 07.07.2003г.  № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| охранные зоны объектов системы газоснабжения | Федеральный закон от 31.03.1999 г.  № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| охранные зоны тепловых сетей | Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» |
| охранные зоны канализационных систем и сооружений | МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации |
| охранные зоны железных дорог | 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 | водоохранные зоны рек, ручьев | Водный кодекс Российской Федерации |
| водоохранные зоны озер, водохранилищ |
| прибрежная защитная полоса |
| зоны охраны памятников истории и культуры | охранная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002г.  №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» |
| зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
| зона охраняемого природного ландшафта |
| зоны санитарной охраны | зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
|  | санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03  «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**»** |

***Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, примыкающие к акваториям рек и ручьёв***

Границы и режимы использования водоохранных установлены Водным кодексом Российской Федерации. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Водоохранные зоны примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере 50 метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере 100 метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере 200 метров.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере50метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере 50метров.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы за пределами территорий населенных пунктов устанавливаются от соответствующей береговой линии.

*Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта*

В водоохранной зоне запрещаются:

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

Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов на территории водоохраной зоны допускается при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ проводятся с согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации.

В соответствии со ст.27. Водного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления устанавливаются правила использования водных объектов и осуществляются меры по охране таких объектов.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

*Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в прибрежной защитной полосе водного объекта*

В пределах прибрежной защитной полосы наряду с установленными ограничениями в границах водоохранных зон запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас животных и организация для них летних лагерей и ванн.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса).

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежной защитной полосы вдоль береговой линии устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

В соответствии с п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с п.8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.

***Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.***

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

- первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

- второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:**

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:**

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

* закачка отработанных вод в подземные горизонты;
* подземное складирование твердых отходов;
* разработка недр земли;
* размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников:**

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

* закачка отработанных вод в подземные горизонты;
* подземное складирование твердых отходов;
* разработка недр земли.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение 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 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения по согласованию с центром Госсанэпиднадзора, органами государственного экологического и геологического контроля**.**

***Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов представлены ориентировочно в соответствии с классом опасности без расчётов и установления (справочно).***

Объекты, являющиеся источниками загрязнения окружающей среды, предусматривается размещать от жилой застройки на расстоянии, обеспечивающем нормативный размер СЗЗ. Санитарно-защитная зона отделяет территорию площадки предприятия от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства I класса опасности – 1000 м;

- промышленные объекты и производства II класса опасности – 500 м;

- промышленные объекты и производства III класса опасности – 300 м;

- промышленные объекты и производства IV класса опасности – 100 м;

- промышленные объекты и производства V класса опасности – 50 м.

Санитарно-защитная зона предназначена для:

* обеспечения снижения уровня воздействия предприятия на среду обитания человека до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
* создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
* организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, и повышение комфортности микроклимата.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснованияразмера санитарно-защитной зоны. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

*Устанавливаются санитарно-защитные зоны:*

- для вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов находящихся в стадии технического перевооружения, при увеличении мощности, изменении технологических процессов, применении технологий не имеющих аналогов на территории Российской Федерации, которые являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека;

- для действующих промышленных объектов и производств I, II и III и IV классов опасности, располагаемых в жилой застройке или в зоне других нормируемых территорий без соблюдения ориентировочной СЗЗ, деятельность которых связана с загрязнением атмосферного воздуха вредными для здоровья веществами и превышением уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений выше установленных гигиенических нормативов, что вызывает обоснованные жалобы населения;

- для действующего объекта или производства в случае принятия решения Администрацией городского или городского поселения, обращения руководителя (заказчика) указанного объекта с просьбой об установлении санитарно-защитной зоны.

*Работы по оценке риска для здоровья населения не проводятся:*

- для животноводческих и птицеводческих предприятий (при сопоставлении размеров и границ СЗЗ указанных объектов и производств, полученных расчетным путем и по результатам работ по оценке риска, различий не выявлено);

- для кладбищ (при сопоставлении размеров и границ СЗЗ указанных объектов и производств, полученных расчетным путем и по результатам работ по оценке риска, различий не выявлено);

- для промышленных объектов и производств, расстояние от границы, территории которых до границы нормируемых территорий в 2 и более раза превышает ориентировочную санитарно-защитную зону.

Размещение жилой и другой нормируемой застройки в границах ориентировочных санитарно-защитных зон действующих предприятий, производств, сооружений и иных объектов не допускается.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами (ПДК, ПДУ);

- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;

- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

При отсутствии утвержденной СЗЗ принимаются ориентировочные размеры СЗЗ по СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов.

*Санитарные разрывы от транспорта*

Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог на расстояние 100 метров, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330.2011 , ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей расстояния до нее от бровки земляного полотна автомобильных дорог необходимо принимать:

а) для автомобильных дорог I, II, III категорий – 100 м;

б) для автомобильных дорог IV категории – 50 м (СП 42.13330.2011).

В каждом конкретном случае величина разрыва устанавливается на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

*Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций.*

Размер санитарно-защитной зоны для канализационных очистных сооружений более 0,2 тыс.м3/сутки до 5,0 тыс.м3/сутки ориентировочно составляет 200м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа, мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

Для котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух, а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи, устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии. Допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ по обе стороны от нее на следующих расстояниях:

- 20м – для ВЛ напряжением 330кВ;

- 30м – для ВЛ напряжением 500кВ;

- 40м – для ВЛ напряжением 750кВ;

- 55м – для ВЛ напряжением 1150кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

Установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

**Статья 37. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

**1.** Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

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

**Статья 38. Зоны действия публичных сервитутов**

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

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

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

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

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

**6.** Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, нормативными правовыми актами муниципального образования, в соответствии с Уставом МО Петропавловский сельсовет.

**Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения**

**Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Петропавловского сельского поселения**

**Статья 39. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Петропавловского сельского поселения**

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

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

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

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

– формирование земельного участка;

– принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

– организация и проведение торгов;

– подведение и оформление результатов торгов;

– заключение договора купли–продажи или договора аренды земельного участка;

– государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

**5.** Земельный участок считается сформированным, если:

– проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;

– проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

– проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

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

**7.** Протокол о результатах торгов является основанием для:

**1)** заключения договора купли–продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

**2)** заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

**8.** В случае если торги признаны не состоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или договор аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 40. Публичные сервитуты

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

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

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

**4.** Публичные сервитуты устанавливаются для:

**1)** прохода или проезда через земельный участок;

**2)** использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

**3)** размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

**4)** проведения дренажных работ на земельном участке;

**5)** забора воды и водопоя;

**6)** прогона скота через земельный участок;

**7)** сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

**8)** использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

**9)** временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

**10)** свободного доступа к прибрежной полосе;

**11)** иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

**5.** Публичный сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

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

**9.** Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с Уставом Петропавловского сельского поселения.

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

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

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

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

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

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

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

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

**13.** Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременен) сервитутом. В случае если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 41. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

**1.** Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 22. 07.2008г. № 561 « О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд», законодательством Алтайского края, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами муниципального образования Петропавловский район, МО Петропавловский сельсовет.

**2.** Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на территории поселения принимаются депутатами Петропавловского сельского собрания депутатов.

**3.** Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

**4.** Земельные участки, границы которых определены в генеральном плане Петропавловского сельсовета для размещения объектов капитального строительства местного значения резервируются для муниципальных нужд.

**5.** В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

**6.** Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

– Генерального плана поселения, отображающего зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

– проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

**7.** Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

– обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

– карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

– перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

**8.** В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

– срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

– выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

– компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

**9.** Собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

**Статья 42. Основные принципы организации застройки территории поселения**

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

**2.** Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

**1)** обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в генеральном плане Петропавловского сельского поселения, и в документации по планировке территории;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9.** Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость

возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

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

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

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

**Статья 43. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

**1.** Правом осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельсовета обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

**2.** Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, предусмотренном ст. 46 настоящих Правил.

Строительные изменения недвижимости подразделяются на:

– изменения, для которых не требуется разрешения на строительство;

– изменения, для которых требуется разрешение на строительство.

**3.** Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

– капитального ремонта;

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

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

– строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

– иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Алтайского края о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

**4.** Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 46 настоящих Правил.

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

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

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

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

**4.** Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, а также порядок подготовки проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

**2.** Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

**3.** Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

**Статья 46. Выдача разрешения на строительство**

**1.** Разрешения на строительство в Алтайском крае выдаются в соответствии с требованиями, установленными статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**2.** На земельных участках, расположенных на территории Петропавловского поселения, разрешение на строительство выдается администрацией Петропавловского сельского поселения, за исключением случаев размещения объектов:

– федерального и регионального значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд;

– на земельных участках, занятых линейными объектами федерального и регионального значения;

– на земельных участках объектов культурного наследия федерального и регионального значения;

– на земельных участках, на которых не устанавливается градостроительный регламент, перечень п. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ.

**3.** Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

**2)** строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

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

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

**5)** строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, предоставленного для строительства объекта капитального строительства.

**3.** Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

**2.** В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 24.06.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

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

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

**1.** Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется статьями 52, 53, 54 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**2.** Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54.

**Глава 10. Заключительные положения**

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

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

**2.** В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

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

На основании утвержденных Правил администрация Петропавловского сельсовета вправе принимать решения о:

– подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Петропавловского сельского поселения 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.