

ООО «Компания Земпроект»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**НИЖНЕОЗЕРНИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**УСТЬ-ПРИСТАНСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**2022**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**НИЖНЕОЗЕРНИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**УСТЬ-ПРИСТАНСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик:** Администрация Нижнеозернинского сельсовета Усть-Пристанского района Алтайского края

**Договор:** №527 от 17.10.2022 г

**Исполнитель:** ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Садакова Г.А.

**2022****СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** | | |
|  | Пояснительная записка | 44 страницы |
| **Графические материалы** | | |
|  | Карта градостроительного зонирования МО Нижнеозернинский сельсовет | Масштаб 1:25000 |
|  | Карта градостроительного зонирования с. Нижнеозерное | Масштаб  1:5000 |

**Содержание**

[**Введение** 6](#_Toc120802767)

[**ЧАСТЬ I. Порядок применения Правил и внесения в НИХ** 7](#_Toc120802768)

[**ИЗМЕНЕНИЙ** 7](#_Toc120802769)

[ГЛАВА 2. Общие положения 7](#_Toc120802770)

[Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил 7](#_Toc120802771)

[Статья 2.Правовой статус и сфера действия настоящих Правил 7](#_Toc120802772)

[Статья 3. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 8](#_Toc120802773)

[Статья 4.Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 9](#_Toc120802774)

[ГЛАВА 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки 9](#_Toc120802775)

[Статья 5. Полномочия Главы Администрации Усть-Пристанского района в области землепользования и застройки 9](#_Toc120802776)

[Статья 6. Полномочия представительного органа муниципального образования в области землепользования и застройки 10](#_Toc120802777)

[Статья 7. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки 10](#_Toc120802778)

[ГЛАВА 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Нижнеозернинского сельсовета 10](#_Toc120802779)

[Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 11](#_Toc120802780)

[Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 11](#_Toc120802781)

[Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 12](#_Toc120802782)

[ГЛАВА 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Нижнеозернинского сельсовета 13](#_Toc120802783)

[Статья 11. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета 13](#_Toc120802784)

[Статья 12. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории. 14](#_Toc120802785)

[Статья 13. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков 15](#_Toc120802786)

[ГЛАВА 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки 16](#_Toc120802787)

[Статья 14. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 16](#_Toc120802788)

[Статья 15. Сроки проведения публичных слушаний. 17](#_Toc120802789)

[Статья 16. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний 17](#_Toc120802790)

[Статья 17. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 17](#_Toc120802791)

[Статья 18. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории 18](#_Toc120802792)

[**ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** 19](#_Toc120802793)

[ГЛАВА 6.Градостроительное зонирование 19](#_Toc120802794)

[Статья 19. Карты градостроительного зонирования 19](#_Toc120802795)

[Статья 20. Линии градостроительного регулирования 20](#_Toc120802796)

[ГЛАВА 7.Градостроительные ограничения и особые условия использования территории 20](#_Toc120802797)

[Статья 21. Виды зон градостроительных ограничений 20](#_Toc120802798)

[Статья 22. Зоны с особыми условиями использования территорий Нижнеозернинского сельсовета 20](#_Toc120802799)

[Статья 23. Виды зон с особыми условиями использования территории 21](#_Toc120802800)

[Статья 24. Зоны действия публичных сервитутов 23](#_Toc120802801)

[**ЧАСТЬ III. Градостроительные регламенты** 25](#_Toc120802802)

[ГЛАВА 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов и объектов капитального строительства 25](#_Toc120802803)

[Статья 25. Порядок установления градостроительного регламента 25](#_Toc120802804)

[Статья 26. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 26](#_Toc120802805)

[Статья 27. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту 27](#_Toc120802806)

[Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях зон застройки индивидуальными жилыми домами 28](#_Toc120802807)

[Статья 29. Градостроительные регламенты на территориях зон делового, общественного и коммерческого назначения 30](#_Toc120802808)

[Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения 33](#_Toc120802809)

[Статья 31. Градостроительные регламенты производственной зоны 34](#_Toc120802810)

[Статья 33. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры 35](#_Toc120802811)

[Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственных угодий предназначены для ведение сельского хозяйства в черте населенного пункта 36](#_Toc120802812)

[Статья 35. Градостроительные регламенты на территориях зон, занятых объектами сельскохозяйственного назначения 37](#_Toc120802813)

[Статья 36. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения, связанных с захоронениями 38](#_Toc120802814)

[Статья 37. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения, связанных со складированием и захоронениями отходов 38](#_Toc120802815)

[Статья 38. Территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются 39](#_Toc120802816)

[**ЧАСТЬ IV. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ НИЖНЕОЗЕРНИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА** 39](#_Toc120802817)

[ГЛАВА 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Нижнеозернинского сельсовета 39](#_Toc120802818)

[Статья 39. Публичные сервитуты 39](#_Toc120802819)

[Статья 40. Основные принципы организации застройки территории сельсовета 41](#_Toc120802820)

[Статья 41. Проектная документация объекта капитального строительства 42](#_Toc120802821)

[Статья 42. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации 43](#_Toc120802822)

[Статья 43. Выдача разрешения на строительство 43](#_Toc120802823)

[Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 44](#_Toc120802824)

[Статья 45. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора 44](#_Toc120802825)

[ГЛАВА 10. Заключительные положения 44](#_Toc120802826)

[Статья 46. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям 44](#_Toc120802827)

[Статья 47. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации 45](#_Toc120802828)

**Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Нижнеозернинский сельсовет Усть-Пристанского района Алтайского края (далее- Правила) являются результатом градостроительного зонирования территории сельсовет, которым устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

Правила разработаны в соответствии с требованиями технических регламентов, схемой территориального планирования Усть-Пристанского района Алтайского края Российской Федерации, генерального плана муниципального образования Нижнеозернинский сельсовет Усть-Пристанского района Алтайского края.

Система координат местная (МСК-22). Графические материалы выполнены с использованием программного обеспечения ГИС MapInfo (версия 12.0).

**ЧАСТЬ I. Порядок применения Правил и внесения в НИХ**

**ИЗМЕНЕНИЙ**

ГЛАВА 2. Общие положения

Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил

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

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

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

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

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

–организация разработки и согласования, утверждение проектной документации по планировки территории муниципального образования;

– выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

– организация подготовки документации по планировке территории;

– установление публичных сервитутов;

– внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

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

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

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

Статья 2.Правовой статус и сфера действия настоящих Правил

1. Правила разработаны на часть территории муниципального образования в соответствии со ст. 31 п.4 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

4. Настоящие Правила утверждаются Усть-Пристанским районным Советом народных депутатов Алтайского края и являются нормативным правовым актом, действующим на территории муниципального образования Нижнеозернинский сельсовет.

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

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

Статья 3. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

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

2. Основанием для рассмотрения Главой Администрации района вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

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

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию по землепользованию и застройке направляются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Подготовка и утверждение Правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 4.Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

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

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

4. Нормативные правовые акты муниципального образования 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 5. Полномочия Главы Администрации Усть-Пристанского района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Главы Администрации Усть-Пристанского района в области землепользования и застройки в соответствии с Уставом относятся:

1. резервирование и изъятие земельных участков в границах Нижнеозернинского сельсовета для муниципальных нужд;
2. установление права ограниченного пользования чужим земельным участком (публичного сервитута) для обеспечения интересов местного самоуправления или населения без изъятия земельных участков;
3. установления (прекращения) публичных сервитутов.
4. решение о подготовке Генерального плана Нижнеозернинского сельсовета;
5. решение о подготовке Правил землепользования и застройки территории Нижнеозернинского сельсовета и внесение изменений в них;
6. утверждение подготовленной на основании Генерального плана муниципального образования документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
7. назначение публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования Нижнеозернинский сельсовет и проекту внесения в него изменений, по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Нижнеозернинский сельсовет и проекту внесения в них изменений, по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;
8. выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, объектов капитального строительства, расположенных на территории Нижнеозернинского сельсовета;
9. иные полномочия, определенные федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Алтайского края, Уставом муниципального образования Усть-Пристанский район.

#### 

Статья 6. Полномочия представительного органа муниципального образования в области землепользования и застройки

К полномочиям Усть-Пристанского районного Совета депутатов Алтайского края (далее – Совета депутатов) относятся:

1) утверждение генерального плана Нижнеозернинского сельсовета и внесений изменений в него;

2) утверждение правил землепользования и застройки территории (части территории) Нижнеозернинского сельсовета и внесений изменений в них;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Нижнеозернинского сельсовета;

4) принятие местных программ использования и охраны земель;

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

6) утверждение в соответствии с генеральным планом сельсовета программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

#### 

Статья 7. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

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

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

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

1. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Положению о Комиссии, утверждаемому Главой Администрации Усть-Пристанского района, в соответствии с законом Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края».

### 

ГЛАВА 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Нижнеозернинского сельсовета

Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования 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 принимаются в соответствии с федеральными законами.

#### 

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

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

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

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

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

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

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

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

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

10. На основании рекомендаций Комиссии глава Администрации района 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, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

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

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

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

Статья 10. 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. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_406229/) от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"

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

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

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

6. Глава Администрации района 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 Нижнеозернинского сельсовета

Статья 11. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий на основании Генерального плана муниципального образования Нижнеозернский сельсовет в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_406229/) от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"

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. Подготовка документации по планировке территории может включать:

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

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

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

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

5) разработку проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

6) разработку 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, 40 закона Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края» и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

7. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной [территориальной зоны](#sub_107).

#### 

Статья 12. 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 Нижнеозернинского сельсовета для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается Главой Администрации района.

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

2.1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

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

1) осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие решениям Генерального плана муниципального образования Нижнеозернинский сельсовет, настоящим Правилам, нормативным требованиям, градостроительным регламентам.

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

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 Положением о публичных слушаниях, утвержденным Советом депутатов.

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 обнародованию в соответствии с уставом муниципального образования.

9. Орган архитектуры и строительства Администрации района после получения соответствующих заключений и протокола о результатах публичных слушаний, направляет Главе Администрации района сводную докладную записку с предложением о возможности утверждения подготовленной проектной документации.

10. Глава Администрации района 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 обнародованию в соответствии с уставом района в течение семи дней со дня утверждения.

12. На основании утвержденной документации по планировке территории Совет 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 района с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-11 настоящей статьи, не требуется. Администрация района в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

Статья 13. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

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

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

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

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

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

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой Администрации района.

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

ГЛАВА 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 14. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Нижнеозернинского сельсовета (далее – публичные слушания) проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы Администрации района в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

* предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* подготовки проектов планировки и проектов межевания для размещения объектов капитального строительства местного значения на территории сельсовета;
* подготовки проекта Правила землепользования и застройки территории сельсовета, в том числе внесения в них изменений;
* установления (прекращения) публичных сервитутов.

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

4. Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с уставом муниципального образования Усть-Пристанский район и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

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

#### 

Статья 15. Сроки проведения публичных слушаний.

1. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

2. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

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

4. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, проводятся в срок с момента оповещения населения поселения о времени и месте их проведения до дня обнародования результатов публичных слушаний не менее одного месяца и не более трёх месяцев.

Статья 16. 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, оповещает население сельсовета об инициаторах, дате, месте проведения не позднее 7 дней до даты проведения;
* организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органа местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей.
* организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания, назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения слушаний и составления протокола;
* определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом возможности свободного доступа для жителей сел, представителей органов местного самоуправления сельсовета и других заинтересованных лиц;
* осуществляет иные полномочия.

Статья 17. 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 района.

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 Администрации района.

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

#### 

Статья 18. 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 Администрации района с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

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

3. Организация и проведение публичных слушаний по 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 19. Карты градостроительного зонирования

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

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

#### Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования

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

На Картах градостроительного зонирования устанавливаются следующие виды территориальных зон:

| **Кодовые обозначения территориальных зон** | | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- | --- |
| Жилая зона (Ж) | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Общественно-деловая зона (ОД) | ОД(1) | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| ОД(2) | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (П, Т) | П | Производственная зона |
| Т-1 | Зона внешнего транспорта |
|  | Т-2(1) | Зона транспортной инфраструктуры |
|  | Т-2(2) | Зона транспортной инфраструктуры |
| Зона рекреационного назначения (Р) | Р | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) |
| Зона сельскохозяйственного  использования (СХ) | СХ-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
| СХ-2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| Зона специального назначения (СН) | СН-1 | Связанная с захоронениями |
| СН-2 | Зона складирования и захоронения отходов |
| ТОП | - | Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (территории общего пользования)\* |

\*- территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются или не устанавливаются.

Статья 20. 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.

### 

ГЛАВА 7.Градостроительные ограничения и особые условия использования территории

Статья 21. Виды зон градостроительных ограничений

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

1. зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
2. зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);
3. зоны действия публичных сервитутов;

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

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

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

#### 

Статья 22. Зоны с особыми условиями использования территорий Нижнеозернинского сельсовета

1. На карте градостроительного зонирования настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитных зон объектов производственного, транспортного и специального назначения, охранных зон источников питьевого водоснабжения, а так же водоохранных зон и прибрежно-защитных полос водных объектов.

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

Статья 23. Виды зон с особыми условиями использования территории

1. На картах градостроительного зонирования настоящих Правил отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий и территории особого регулирования градостроительной деятельности:

1. санитарно-защитные зоны объектов инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственного производства, производственных объектов и объектов специального назначения;
2. охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (придорожные полосы);
3. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
4. водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса);
5. защитная зона объектов культурного наследия.

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

3. На карте «Зоны с особыми условиями использования территории» МО Нижнеозернинский сельсовет отражены следующие параметры зон с особыми условиями использования территории:

1. охранная зона линии электропередачи напряжением 10 кВ составляет 10 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;
2. - охранная зона линии электропередачи напряжением 110 кВ составляет 20 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;
3. охранная зона линии связи не менее 2 м по обе стороны от объекта;
4. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения: граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора. Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами (требуется разработка проектов ЗСО источников водоснабжения);
5. водоохранная зона, прибрежная защитная полоса водных объектов - в соответствии со ст.65 Водного Кодекса РФ;
6. береговые полосы водных объектов - в соответствии со ст.6 Водного Кодекса РФ;
7. защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Братская могила партизан гражданской войны» в с. Нижнеозерное - 200 м;
8. защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Памятник воинам, погибшим в годы Великой Отечественной войны (1941-1945 гг.) Обелиск» в с. Нижнеозерное - 200 м;
9. защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Братская могила партизан гражданской войны» в с. Усть-Журавлиха - 200 м.

ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

| Виды зон | Разновидности видов зон | Нормативно-правовое основание |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Санитарно-защитные  зоны | СЗЗ объектов сельскохозяйственного производства;  СЗЗ производственных объектов;  СЗЗ объектов инженерной инфраструктуры;  СЗЗ объектов специального назначения; | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями и дополнениями). |
| Охранные  зоны | ОЗ объектов электросетевого хозяйства;  ОЗ линий сооружений связи;  Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования | 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» |
| 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» |
| [Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ (ред. от 05.12.2017) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/)» |
| Приказ Минтранса России от 13.01.2010 N 4 (ред. от 03.04.2018) Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения (вместе с Порядком установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения) |
| Водоохранные  зоны | ВЗ водных объектов;  ПЗП (прибрежная защитная полоса) водных объектов с учетом береговой полосы | Водный кодекс Российской Федерации |
| Зоны  санитарной  охраны | ЗСО источников питьевого водоснабжения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| Государственная охрана объектов культурного наследия | Защитная зона объектов культурного наследия | Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (последняя редакция) |
| Территория объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия |

#### 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 24. Зоны действия публичных сервитутов

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

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

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

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления Главы Администрации района 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».

**ЧАСТЬ III. Градостроительные регламенты**

ГЛАВА 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов и объектов капитального строительства

Статья 25. Порядок установления градостроительного регламента

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

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) функциональном зонированием территории;

4) видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами;

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

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

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

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/ref=31DE9D3CB5DB9E68D52FBEF12D93AD2AF3CFB90FC41FC10728C2B5242DBCUCz5L) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

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

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

Статья 26. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

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

3) условно разрешенные виды использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) минимальный процент озеленения;

6) иные показатели.

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

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

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

Статья 27. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

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

* если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденному для этой территории градостроительному регламенту;
* если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют утвержденному градостроительному регламенту.

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях зон застройки индивидуальными жилыми домами

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

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

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

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

* обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)\*;
* обслуживание жилой застройки – (код 2.7)\*;
* хранение автотранспорта (код. 2.7.1)\*;
* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
* религиозное использование (код 3.7)\*;
* магазины – (код 4.4)\*;
* обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*;
* ведение огородничества (код. 13.1)\*;
* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) \*.

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

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

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель Усть-Пристанского района Алтайского края или из земель, государственная собственность на которые не разграничена в населенных пунктах Нижнеозернинского сельсовета для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства:

минимальный размер – 1000 м2;

максимальный размер – 4500 м2.

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

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

- минимальный размер земельного участка – 1 м2;

- максимальный размер земельного участка – 4500 м2.

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

- минимальный размер земельного участка – 10 м2;

- максимальный размер земельного участка – 4000 м2.

Максимальный процент застройки – 60.

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

* минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. В условиях строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;
* минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;
* минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1 м, для жилых домов – 3 м;
* до границы соседнего участка минимальные расстояния:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

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

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

от стволов среднерослых деревьев -2 м;

от кустарников – 1 м;

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

* + - минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;
    - размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 10 м;
    - размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;
    - при отсутствии централизованной системы канализации размещение дворовых туалетов до стен соседнего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.;
    - канализационный выгреб разрешается размещать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до водопроводных сетей, фундамента дома и до границы соседнего участка должно быть не менее 5 м.
    - этажность основных строений до 3-х надземных этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;
    - максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений;
    - для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7м;
    - допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома c учетом противопожарных требований, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;
    - обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
    - обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;
    - минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 20 м.

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

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

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

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

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

7. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Усть-Пристанский район, утвержденной Постановлением Администрации Усть-Пристанского района Алтайского края от 03.03.2015 №100.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

Статья 29. Градостроительные регламенты на территориях зон делового, общественного и коммерческого назначения

1. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (код зон – ОД) предназначены для размещения объектов административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения и здравоохранения.

ОД

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

* коммунальное обслуживание– (код 3.1) \*;
* социальное обслуживание – (код 3.2) \*;
* бытовое обслуживание – (код 3.3) \*;
* здравоохранение – (код 3.4) \*;
* образование и просвещение – (код 3.5)\*;
* культурное развитие – (код 3.6)\*;
* общественное управление – (код 3.8)\*;
* обеспечение научной деятельности – (код 3.9)\*;
* ветеринарное обслуживание (код 3.10)\*;
* деловое управление – ( код 4.1)\*;
* рынки – (код 4.3)\*;
* магазины – (код 4.4)\*;
* банковская и страховая деятельность – (код 4.5)\*;
* общественное питание – (код 4.6)\*;
* гостиничное обслуживание – (код 4.7)\*;
* развлечения – (код 4.8)\*;
* спорт – (код 5.1)\*;
* обеспечение обороны и безопасности – (код 8.0)\*;
* обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*;
* историко-культурная деятельность – (код 9.3)\*;
* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

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

* для индивидуального жилищного строительства – (код 2.1)\*;
* малоэтажная многоквартирная жилая застройка – (код 2.1.1)\*;
* хранение автотранспорта– (код 2.7.1);
* религиозное использование – (код 3.7)\*;
* служебные гаражи– (код 4.9)\*.

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

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

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

* минимальный размер земельного участка – 1 м2;
  + - максимальный размер земельного участка – 4500 м2;

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

* + - минимальная площадь участка – 100 м2;
    - максимальный размер земельного участка – 10000 м2;
    - максимальный процент застройки участка – 60 %;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого строительства – 3 м;
  + - максимальное количество надземных этажей -3;
    - минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;
    - минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.

6. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. Увеличение площади застройки на территории земельного участка допускается при условии соблюдения противопожарных, санитарно-гигиенических и градостроительных норм, при условии согласования с соответствующими нормами с согласованием с органами местного самоуправления.

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

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

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

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

11. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Усть-Пристанский район, утвержденной Постановлением Администрации Усть-Пристанского района Алтайского края от 03.03.2015 №100.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения

1. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (код зон -Р).

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

* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
* историко-культурная деятельность (код 9.3)\*;
* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

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

* спорт (код 5.1)\*;
* связь (код 6.8)\*.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования*: нет.

5. *Предельные размеры* земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в рекреационных зонах на землях населенных пунктов:

* минимальный размер земельных участков– 100 м2
* максимальный размер земельных участков – 10000 м2
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не устанавливаются.

6. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Усть-Пристанский район, утвержденной Постановлением Администрации Усть-Пристанского района Алтайского края от 03.03.2015 №100.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

Статья 31. Градостроительные регламенты производственной зоны

1. Производственная зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду. Производственная зона предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов( код зон -П).

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

* Коммунальное обслуживание (3.1)\*;
* Бытовое обслуживание (3.3)\*;
* Обеспечение научной деятельности (3.9)\*;
* Деловое управление (4.1)\*;
* Служебные гаражи (4.9)\*;
* Пищевая промышленность (код 6.4)\*;
* Строительная промышленность (код 6.6)\*;
* Склад (код 6.9)\*;
* Автомобильный транспорт (7.2)\*.

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

* Здравоохранение (3.4)\*;
* Религиозное использование (3.7)\*;
* Гостиничное обслуживание (4.7)\*;
* Спорт (5.1.)\*.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования*:

* Магазины (4.4)\*;
* Общественное питание (4.6)\*;
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)\*.

5. *Предельные размеры* не устанавливаются параметры предельных размеров земельных участков, в том числе их площади, минимальных отступов от границ земельных участков, предельного количества этажей или предельной высоты зданий, строений, сооружений, а так же максимального процента застройки в границах земельного участка.

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

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

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

озеленение для предприятий IV, V классов вредности – не менее 60 % площади СЗЗ.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

Статья 33. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры

1. Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспортной инфраструктуры( код зон -Т-1, Т-2).

Зона объектов транспортной инфраструктуры (Т-1)

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

* Объекты дорожного сервиса(код 4.9.1)\*;
* Автомобильный транспорт (7.2)\*;
* Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

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

* *не установлены*.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования*:

* *не установлены*.

5. *Предельные размеры:* 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.

6. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Усть-Пристанский район, утвержденной Постановлением Администрации Усть-Пристанского района Алтайского края от 03.03.2015 №100.

Зона объектов транспортной инфраструктуры (Т-2)

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

* Объекты дорожного сервиса(код 4.9.1)\*;
* Служебные гаражи (код 4.9)\*;
* Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)\*;
* Стоянка транспортных средств (код 4.9.2)\*;
* Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)[[1]](#footnote-1).

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

* Трубопроводный транспорт (код 7.5)\*.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования*:

* Коммунальное обслуживание (3.1)\*.

5. *Предельные размеры:* 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.

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

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

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

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

6. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Усть-Пристанский район, утвержденной Постановлением Администрации Усть-Пристанского района Алтайского края от 03.03.2015 №100.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственных угодий предназначены для ведение сельского хозяйства в черте населенного пункта

1. Зоны сельскохозяйственных угодий предназначены для ведение сельского хозяйства в черте населенного пункта (код зон – СХ-1).

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

* земельные участки (территории) общего пользования – (код 12.0)\*,
* ведение огородничества (код 13.1)\*.

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

* животноводство - (код. 1.7)\*;
* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции – (код 1.15)\*;
* обеспечение сельскохозяйственного производства – (код 1.18)\*;
* коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*.
* животноводство (1.7).

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования*: нет.

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0004 га;

- максимальный размер земельного участка – 1 га.

* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений -1м,
* минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не устанавливаются.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

Статья 35. Градостроительные регламенты на территориях зон, занятых объектами сельскохозяйственного назначения

1. Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения (код зон СХ-2) предназначены для размещения объектов сельхозназначения – машинно-транспортных станций, ангаров, гаражей для сельхозтехники, водонапорных башен, трансформаторных подстанций и иного технического оборудования, используемого в сельском хозяйстве; зданий, сооружений для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, зданий и сооружений, используемых для разведения, выращивания и содержания сельскохозяйственных животных.

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

– животноводство – (код 1.7)\*;

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции – (код 1.15)\*;

– обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)\*;

– коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;

– служебные гаражи– (код 4.9)\*.

– строительная промышленность – (код 6.6)\*;

– связь – (код 6.8)\*;

- склад – (код 6.9)\*;

- складские площадки (код 6.9.1);

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

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

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

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

* + - минимальная площадь участка – 100 кв.м.
    - максимальная площадь участка – 200000 кв.м.
    - максимальный процент застройки 75 %;
    - максимальная этажность -3;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 1м.

6. Участки санитарно–защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

7. Размещение производственных объектов допускается только при условии соблюдения санитарных норм и правил.

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

9. 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.

10. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Усть-Пристанский район, утвержденной Постановлением Администрации Усть-Пристанского района Алтайского края от 03.03.2015 №100.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

Статья 36. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения, связанных с захоронениями

1. Зоны специального назначения, связанные с захоронениями (код зоны СН-1) предназначены для размещения объектов ритуального назначения – кладбищ.

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

– религиозное использование – (код 3.7)\*;

– ритуальная деятельность – (код 12.1)\*.

3. Условно-разрешенные виды использования – нет.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования – нет.

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

– минимальный размер земельного участка – 600 м2;

– максимальный размер земельного участка – 50000 м2.

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

6. Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне, занятой кладбищами, определяется в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле». Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне для складирования и захоронения отходов, определяется в соответствии со статьей 2 Закона Алтайского края от 11.02.2008 № 11-ЗС «Об обращениями с отходами производства и потребления в Алтайском крае» и СанПиН 2.1.7.722 – 98 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов».

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

Статья 37. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения, связанных со складированием и захоронениями отходов

1. Зоны специального назначения, связанные со складированием и захоронением отходов (код зоны СН-2) Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения, занятой скотомогильником и полигоном временного хранения мусора:

* Специальная деятельность ( код 12.2).

3. Условно-разрешенные виды использования – нет.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования – нет.

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

– минимальный размер земельного участка – 600 м2;

– максимальный размер земельного участка – 50000 м2.

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

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

Статья 38. Территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются

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

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

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

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

6. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Усть-Пристанский район, утвержденной Постановлением Администрации Усть-Пристанского района Алтайского края от 03.03.2015 №100.

**ЧАСТЬ IV. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ НИЖНЕОЗЕРНИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

ГЛАВА 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Нижнеозернинского сельсовета

Статья 39. 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 района 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 (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

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 Администрации района принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

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

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

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

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

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

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

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

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

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

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

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

14. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного постановлением Главы Администрации района. 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 муниципального образования 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 у него данного земельного участка с возмещением администрацией муниципального образования 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 40. Основные принципы организации застройки территории сельсовета

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

2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

1) обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур;

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

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

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

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

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

5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных сооружений и объектов, элементов благоустройства территории сельсовета, 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 41. Проектная документация объекта капитального строительства

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

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

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

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

Статья 42. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

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

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

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

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

Статья 43. Выдача разрешения на строительство

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

2. На земельных участках, расположенных на территории Нижнеозернинского сельсовета, разрешение на строительство выдается отделом по архитектуре Администрации района, которое затем регистрируется и утверждается Главой Администрации района или его заместителем, за исключением случаев размещения объектов:

– федерального и регионального значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие 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, согласно перечню, 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 (киосков, навесов и других);

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

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

5) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=31DE9D3CB5DB9E68D52FBEF12D93AD2AF3CFB809C71CC70728C2B5242DBCC522722789EC466E13C45EUAzEL) Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;

6) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=75E270CB94851EE4A58AE9275EC5EAD4F419E7EC32A490B539E76ABDBEA19A76497DD0F4D311F352b1x1F) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

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

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

Статья 45. 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 51, 52, 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 43 закона Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края».

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

ГЛАВА 10. Заключительные положения

Статья 46. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

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

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

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

Статья 47. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

На основании утвержденных Правил Глава Администрация района вправе принимать решения о:

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

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

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

1. *градостроительные регламенты зоны объектов транспортной инфраструктуры не распространяются на территории с данным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* [↑](#footnote-ref-1)