



ООО «Компания Земпроект»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ СРОСТИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
БИЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО
КРАЯ В ГРАНИЦАХ С. СРОСТКИ, П. ОБРАЗЦОВКА

Барнаул 2015 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ СРОСТИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
БИЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО
КРАЯ В ГРАНИЦАХ С. СРОСТКИ, П. ОБРАЗЦОВКА**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор ООО «Компания Земпроект»
Садакова Г.А.

" 10 " июля 2015 г.

БАРНАУЛ 2015

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование	Параметры
Текстовые материалы		
1	Пояснительная записка	59 страниц
Графические материалы		
2	Карта территориальных зон с. Сrostки. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Сrostки	Масштаб 1:5 000
3	Карта территориальных зон п. Образцовка. Карта зон с особыми условиями использования территории п. Образцовка	Масштаб 1:5 000
4	CD-диск с данными	1 шт.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	8
Глава 1. Общие положения	8
Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил	8
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	8
Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил	10
Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	11
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	11
Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений	12
Глава 2. Структура органов местного самоуправления и их полномочия по регулированию землепользования и застройки	12
Статья 7. Структура органов местного самоуправления	12
Статья 8. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки	13
Статья 9. Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки	13
Статья 10. Полномочия главы поселения в области землепользования и застройки	13
Статья 11. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки	14
Статья 12. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	14
Глава 3. Положение о регулировании землепользования застройки органами местного самоуправления	15
Статья 13. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета	15
Статья 14. Публичный сервитут	15
Статья 15. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд	16
Статья 16. Основные принципы организации застройки территории сельсовета	17
Статья 17. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным, земельным, лесным, водным и иным законодательством	18
Статья 18. Проектная документация объекта капитального строительства	18
Статья 19. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации	19
Статья 20. Выдача разрешения на строительство	19
Статья 21. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	21
Статья 22. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора	21
Глава 4. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления	23
Статья 23. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	23

Статья 24. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	23
Статья 25. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	24
Глава 5. Порядок подготовки документации по планировке территории Сростинского сельсовета органами местного самоуправления	25
Статья 26. Назначение, виды и состав документации по планировке территории с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края	25
Статья 27. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории	26
Статья 28. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.....	28
Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки. 29	29
Статья 29. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	29
Статья 30. Сроки проведения публичных слушаний	29
Статья 31. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний.....	30
Статья 32. 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	30
Статья 33. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	32
Глава 7. Градостроительное зонирование.....	33
Статья 34. Карты градостроительного зонирования	33
Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий Сростинского сельсовета	33
Статья 36. Линии градостроительного регулирования	34
Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	34
Статья 37. Порядок установления градостроительного регламента.....	34
Статья 38. Виды разрешенного использования, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.....	36
Статья 39. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту	37
Статья 40. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон.....	37
Статья 41. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон.....	41
Статья 42. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения.....	44
Статья 43. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры	46
Статья 44. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры.....	50
Статья 45. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения.....	52
Статья 46. Градостроительные регламенты на территориях производственных и коммунально-складских зон.....	53

Статья 47. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования.....	54
Глава 9. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Сrostинского сельсовета.....	55
Статья 48. Виды зон градостроительных ограничений.....	55
Статья 49. Зоны с особыми условиями использования территорий с. Сrostки, п. Образцовка Сrostинского сельсовета.....	55
Статья 50. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов. Территории, подверженные паводкам (затоплению).....	57
Статья 51. Зоны действия публичных сервитутов.....	58
ЧАСТЬ III. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СРОСТИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА БИЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ	
.....	59
Глава 10. Заключительные положения	59
Статья 52. Вступление в силу настоящих Правил. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям	59
Статья 53. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации.....	59

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края (далее - Правила) – это документ градостроительного зонирования, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Алтайского края, Бийского района, муниципального образования Сростинский сельсовет и утвержденный нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Правила землепользования и застройки муниципального образования Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края (далее также – Правила) разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории населенного пункта;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих условия, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края.

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

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территорий с. Сростки, п. Образцовка, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

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

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

Настоящие Правила содержат:

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

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

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

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

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

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

градостроительная документация - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных докумен-

тов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования (части территории муниципального образования) в целях определения границ территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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

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

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

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

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

линии градостроительного регулирования – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями;

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

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

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

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

процент застройки земельного участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил

1. Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края в границах с. Сростки, п. Образцовка не должны противоречить Генеральному плану Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края.

2. Настоящие Правила действуют на территории с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края.

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

4. В случае внесения изменений в генеральный план территории Сростинского сельсовета, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса РФ.

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

- несоответствие Правил утвержденному генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

- федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- органы исполнительной власти Алтайского края в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- органы местного самоуправления Бийского муниципального района, в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства районного значения;
- органы местного самоуправления Сростинского сельсовета, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельсовета (части территории сельсовета);
- физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Сростинского сельсовета (главе администрации сельсовета).

6. Глава Сростинского сельсовета (глава администрации сельсовета) с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц, для должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Администрация Сростинского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное обнародование.

3. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке реше-

ний по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения в следующих формах:

- 1) участие в собраниях (сходах) граждан;
 - 2) участие в публичных слушаниях;
 - 3) проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
 - 4) иных формах, установленных действующим законодательством.
4. Нормативные правовые акты сельсовета в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах сельсовета.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории сельсовета являются:

- 1) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования;
- 2) физические и юридические лица.
3. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Глава 2. Структура органов местного самоуправления и их полномочия по регулированию землепользования и застройки

Статья 7. Структура органов местного самоуправления

1. Структуру органов местного самоуправления Сростинского сельсовета составляют:

- 1) представительный орган поселения - Совет депутатов Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края (далее - Совет депутатов);
- 2) Глава Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края (далее – Глава сельсовета, Глава поселения или Глава муниципального образования);
- 3) исполнительно-распорядительный орган поселения – администрация Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края (далее – администрация поселения);

2. Иные органы, выборные должностные лица местного самоуправления могут предусматриваться в структуре органов местного самоуправления только путем внесения соответствующих изменений в Устав Сростинского сельсовета.

3. Полномочия контрольно-счетного органа поселения по осуществлению внешнего муниципального финансового контроля передаются контрольно-счетному органу Бийского района на основании соглашения, заключенного Советом депутатов Сростинского сельсовета с представительным органом Бийского района.

Статья 8. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки

1. Полномочия органов местного самоуправления Сrostинского сельсовета в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Сrostинского сельсовета в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

2. С учетом Соглашения от 01 апреля 2015 г. №22 «О передаче полномочий» (далее Соглашение), действующего до 01 апреля 2016 г. с поправкой на Решение Курьинского районного Совета народных депутатов от 24.07.2015 года №17 «О внесении изменений в подпункт 9 пункта 1.1 Соглашения, к полномочиям органов местного самоуправления Трусовского сельсовета в области землепользования и застройки в соответствии с Уставом относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах сельсовета, внесение в них изменений;

2) утверждение Генерального плана сельсовета;

3) утверждение Правил землепользования и застройки муниципального образования;

4) внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования;

5) организация и проведение публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования (внесения в него изменений), по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования (внесения в них изменений), по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;

6) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

7) резервирование и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

8) осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель сельсовета;

9) иные полномочия, определенные действующим законодательством, в том числе Уставом Трусовского сельсовета.

Статья 9. Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Собрании депутатов муниципального образования Сrostинский сельсовет:

– утверждение генерального плана поселения;

– утверждение правил землепользования и застройки;

– утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельсовета;

– принятие планов и программ развития сельсовета (в том числе в области землепользования и застройки), утверждение отчетов об их исполнении.

Статья 10. Полномочия главы поселения в области землепользования и застройки

1. Глава поселения является высшим должностным лицом муниципального образования и наделяется собственными полномочиями уставом муниципального образования в соответствии со статьей 36 ФЗ «Об общих принципах организации органов местного самоуправления в РФ», в том числе и в области землепользования и застройки и исполняет полномочия главы местной администрации.

Статья 11. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации муниципального образования Сростинский сельсовет относится:

- подготовка проекта генерального плана поселения;
- подготовка проекта правил землепользования и застройки;
- утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории;
- выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- резервирование земель и изъятие, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения, осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;
- иные полномочия администрации сельсовета, отнесенные к ее компетенции действующим законодательством, муниципальными правовыми актами.

Статья 12. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Положению о Комиссии, утвержденному главой муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края.

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

- рассмотрение предложений заинтересованных лиц и подготовка заключения о внесении изменений в настоящие Правила;
- организация и проведение в установленном порядке публичных слушаний по проектам внесения изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовка и направление главе Сростинского сельсовета рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;
- подготовка и направление главе Сростинского сельсовета рекомендации о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;
- подготовка предложений об отмене и признании утратившими силу нормативных правовых актов органов местного самоуправления Сростинского сельсовета в области землепользования и застройки, противоречащих действующему законодательству, настоящим Правилам.
- иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами главы муниципального образования.

Глава 3. Положение о регулировании землепользования застройки органами местного самоуправления

Статья 13. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета

1. С 1 марта 2015 г. в России вступил в силу новый порядок формирования и предоставления земель из государственной и муниципальной собственности физическим и юридическим лицам. Ключевые моменты нового порядка отражены в Федеральном законе от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

3. Особенности предоставления земельных участков для индивидуального строительства из земель муниципальной собственности оговорены в ст.39 Земельного кодекса РФ.

Статья 14. Публичный сервитут

1. Публичный сервитут устанавливается на основании нормативно-правового акта органа местного самоуправления, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Публичные сервитуты устанавливаются для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

3. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются ФЗ от 08.10.2007 г №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

4. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных и муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

5. В случае, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа местного самоуправления, установившего публичный сервитут, соразмерную плату.

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

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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

Статья 15. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Согласно ст. 26 Градостроительного кодекса РФ для реализации документов территориального планирования необходимо принятие в порядке, установленном законодательством РФ решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2. Согласно статье 11 Земельного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления относится резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд.

3. Резервирования земель для муниципальных нужд осуществляются в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса РФ, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, оговоренных в части 1 статьи 70.

4. Решение о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются органом местного самоуправления.

5. Порядок резервирования земель для государственных и муниципальных нужд определяется Правительством РФ.

6. Сроки резервирования и территории, в границах которых допускается резервирование указанных земель, определены в статье 70 Земельного кодекса РФ.

7. Согласно статье 80 Земельного кодекса РФ, земельные участки, на которые приобретено право собственности путем изъятия для муниципальных нужд, в фонд перераспределения земель не включаются.

8. Порядок изъятия земельных участков для муниципальных нужд оговорен в главе VII Земельного кодекса РФ.

9. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется на основании решения органа местного самоуправления.

10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и проектами планировки, а также с учетом части 2 статьи 56 Земельного кодекса РФ. При этом решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов, и действует в течение трех лет со дня его принятия.

11. Запрещается изъятие земельных участков для муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

12. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд органами местного самоуправления осуществляется как по собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в части 1 статьи 56 Земельного кодекса РФ.

13. Если строительство, реконструкция объектов капитального строительства местного значения, для строительства и реконструкция которых изымаются земельные участки, предполагается осуществить полностью или частично за счет средств организаций, указанных в части 1 статьи 56 Земельного кодекса РФ, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

14. Требование к форме и содержанию ходатайства, состав прилагаемых к нему документов устанавливаются уполномоченным правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

15. Перечень организаций, которые вправе обратиться в органы местного самоуправления с ходатайством об изъятии земельных участков, порядок и способы подачи ходатайства в органы местного самоуправления, порядок действий органов местного самоуправления по удовлетворению либо отказу в удовлетворении ходатайства даны в статье 56 Земельного кодекса РФ.

16. Порядок выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для муниципальных нужд оговорен в статье 56 Земельного кодекса РФ.

17. Порядок принятия решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, требования к его составу, сроки действия указанного решения и т.п. определены в статье 56 Земельного кодекса РФ.

18. Содержание соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд оговорено в статье 56 Земельного кодекса РФ.

19. Соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Если лицу, с которым заключается соглашение об изъятии недвижимости, принадлежат земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества, соглашение об изъятии недвижимости заключается в отношении принадлежащих данному лицу и подлежащих изъятию объектов недвижимого имущества.

20. При наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

21. Порядок подготовки соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд определен в статье 56 Земельного кодекса РФ.

22. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для муниципальных нужд отражены в статье 56 Земельного кодекса РФ.

23. Форма и порядок заключения соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд отражены в статье 56 Земельного кодекса РФ.

24. Прекращение и переход прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для муниципальных нужд отражены в статье 56 Земельного кодекса РФ.

Статья 16. Основные принципы организации застройки территории сельсовета

1. застройка территорий с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета основывается на следующих основных принципах:

– застройка территории села должна осуществляться на основании положений генерального плана муниципального образования в соответствии с требованиями градостроительных регламентов Правил, обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собст-

венности и иных прав на земельные участки, и с обязательным учетом характеристик планируемого развития территории, утвержденных проектами планировки территории;

– застройка должна производиться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности в соблюдением требований технических регламентов, в том числе установленных нормативными правовыми актами требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования;

– при проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией;

– строительство, реконструкция объектов капитального строительства, линейных сооружений и объектов должно осуществляться в соответствии с проектной документацией, подготовленной, прошедшей государственную экспертизу (если это требуется) и утвержденной застройщиком или техническим заказчиком;

– отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут производиться только в случаях и в порядке, установленных Правилами;

– 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;

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

Статья 17. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным, земельным, лесным, водным и иным законодательством.

1. Правом осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории Сrostинского сельсовета обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на праве собственности или ином вещном праве.

Статья 18. 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, результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением (при необходимости) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

Статья 19. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Проектная документация представляется на государственную экспертизу (за исключением случаев, оговоренных в ст. 49 Градостроительного кодекса РФ) 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.

Статья 20. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

2. Разрешения на строительство выдаются в соответствии с требованиями, установленными статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации

3. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

4. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных домов в границах данной территории допускается только после образования земельных участков из такого земельного участка в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории.

5. В границах Сrostинского сельсовета, разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления муниципального района (в соответствии с переданными полномочиями), за исключением случаев предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

6. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешений на строительство могут осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

7. Перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство, в том числе в целях строительства и реконструкции объекта индивидуального

жилищного строительства, оговорен в частях 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. Иные документы для получения разрешения на строительство требовать не допускается.

8. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняются за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

9. Физическое и юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

10. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ выдано разрешение на строительство, физическое и юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

11. В случае образования земельного участка путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ выдано разрешение на строительство, физическое и юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

12. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

13. В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

14. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

15. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

– строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

– строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

– капитального ремонта объектов капитального строительства;

- строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством РФ о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;
- иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Статья 21. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструируемого объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

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

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр.

4. Перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию оговорен в частях 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

5. Правительством РФ могут устанавливаться помимо части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

6. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать документы только указанные в частях 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

7. 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.

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

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти РФ.

Статья 22. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

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

2. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о до-

пуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами.

3. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технической регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

4. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

5. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами РФ.

6. Государственный строительный надзор осуществляется при:

– строительстве объектов капитального строительства проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

– реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительным кодексом РФ.

7. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

– соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

– наличия разрешения на строительство;

– выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

8. Порядок осуществления государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

Глава 4. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления

Статья 23. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

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

Статья 24. 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 Сrostинского сельсовета и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов муниципального образования с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использова-

ния или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельсовета.

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

8. 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.

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

Статья 25. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном законодательством, уставом Сrostинского сельсовета и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ. 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 Сrostинского сельсовета (главе местной администрации).

6. Глава Сrostинского сельсовета (глава местной администрации) в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капи-

тального 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 5. Порядок подготовки документации по планировке территории Сростинского сельсовета органами местного самоуправления

Статья 26. Назначение, виды и состав документации по планировке территории с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края

1. Подготовка документации по планировке территории регулируется статьями 41-46 Градостроительного кодекса РФ.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования и правил землепользования и застройки Сростинского сельсовета в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственных реестр объектов культурного наследия народов РФ, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития и социальной инфраструктуры.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, 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.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков.

5. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

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

7. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе федерального значения.

8. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливается в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса РФ и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории.

10. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

11. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проектов планировки территории или в виде отдельного документа.

12. Состав и содержание проекта межевания территории устанавливается в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

13. В составе проекта межевания территории может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и застроенных земельных участков.

14. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

15. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

16. Состав и содержание градостроительного плана земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 44 Градостроительного кодекса РФ.

17. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством РФ органом исполнительной власти.

Статья 27. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории

1. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

2. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливается Градостроительным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами РФ.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов РФ, устанавливается Градостроительным кодексом РФ и законами субъекта РФ.

4. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается Градостроительным кодексом РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Особенности подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения, регламентируются статьей 46 Градостроительного кодекса РФ.

6. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории лицами, с которыми заключены договоры о комплексном освоении территории или о развитии застроенной территории, некоммерческими организациями, созданными гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, иными юридическими лицами в отношении земельного участка, предоставленного для ведения дачного хозяйства, принятия органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

7. Подготовка данной документации, а также ее утверждение органом местного самоуправления поселения осуществляется в порядке, установленном для документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения органа местного самоуправления поселения.

8. Решение органа местного самоуправления поселения о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет». Физические и юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации о планировке территории.

9. Орган местного самоуправления поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе сельсовета либо об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

10. Проекты планировки и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

11. Публичные слушания по проектам планировки и проектам межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;
- территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

12. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса РФ.

13. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

14. Орган местного самоуправления поселения направляет главе администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через 15 дней после проведения публичных слушаний.

15. Глава Сrostинского сельсовета (глава местной администрации) 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.

16. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет» в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

17. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Сrostинского сельсовета Совет депутатов муниципального образования вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

18. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельсовета с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-11 46 статьи Градостроительного кодекса РФ, не требуется. Орган местного самоуправления 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 28. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельных участков.

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

3. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

4. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

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

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

- 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);

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

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

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

6. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке главой Сrostинского сельсовета (главой администрации поселения).

7. Форма градостроительного плана земельного участка установлена уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 29. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки с. Сростки, п. Образовка Сростинского сельсовета (далее – публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов 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. Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Уставом Сростинского сельсовета и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Публичные слушания проводятся в случаях:

- подготовки проекта Генерального плана Сростинского сельсовета, в том числе внесения в него изменений;
- подготовки проекта Правила землепользования и застройки Сростинского сельсовета, в том числе внесения в них изменений;
- 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 на территории Сростинского сельсовета.

Статья 30. 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 официального опубликования соответствующего проекта.

2. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения, в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3. Срок проведения публичных слушаний 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 определяется уставом муниципального образования и не может превышать одного месяца с момента оповещения жителей сельсовета о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

4. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, не может быть менее одного и более трех месяца со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Срок проведения публичных слушаний по проектам генеральных планов не может быть менее одного и более трех месяца со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 31. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

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

- определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;
- обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;
- организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на сходах жителей, печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению;
- определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальное обращение с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;
- содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичных слушаниях;
- организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;
- назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;
- оповещает население сельсовета об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения.

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

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

Статья 32. 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. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом Сrostинского сельсовета и (или) нормативными правовыми актами Собрания депутатов муниципального образования с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков или объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, 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 ис-

пользования 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.

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

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

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

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

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

9. 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.

10. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, уставом Сростинского сельсовета и (или) нормативными правовыми актами собрания депутатов с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ. 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.

Статья 33. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Проекты планировки и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса РФ.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков или объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5. Участники публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки и проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 7. Градостроительное зонирование

Статья 34. Карты градостроительного зонирования

1. Карты градостроительного зонирования с. Сrostки, п. Образцовка является составной графической частью настоящих Правил. На Картах отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Сrostинского сельсовета;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках.

Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий Сrostинского сельсовета

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ и функциональным зонированием Генерального плана Сrostинского сельсовета.

На Картах градостроительного зонирования территории Сrostинского сельсовета устанавливаются следующие типы территориальных зон:

№№ пп	Код зоны	Наименование территориальных зон
1	Ж	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
1.1	Ж-1	Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
1.2	Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
2	О	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
2.1	О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
2.2	О-2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
2.3	О-3	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
2.4	О-4	Общественно-деловая зона специального вида
3	Р	ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
3.1	Р-1	Зона природного ландшафта
3.2	Р-2	Зона парков, скверов, бульваров
3.3	Р-3	Зона размещения объектов туристического обслуживания
4	И	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
4.1	И-1	Зона объектов инженерного обеспечения
5	Т	ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
5.1	Т-1	Зона объектов автомобильного транспорта
6	СП	ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
6.1	СП-1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
7	П	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
7.1	П-2	Коммунально-складская зона
8	СХ	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
8.1	СХ-2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

№№ п/п	Код зоны	Наименование территориальных зон
9	-	ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 36. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования - границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями.

2. На территории с. Сrostки, п. Образцовка действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- границы территорий памятников истории и культуры;
- границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

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

Статья 37. Порядок установления градостроительного регламента

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

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 3) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Сrostинского сельсовета;
- 4) видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

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

- 1) в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов или занятые ими;

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 и территорий опережающего социально-экономического развития, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

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 или органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами

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.

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

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

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

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

Статья 38. Виды разрешенного использования, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства и реконструкции 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:

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

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

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

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

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

5. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут включать:

1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, 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) иные показатели.

6. 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.

7. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 5 настоящей статьи размеры и параметры и их сочетания.

Статья 39. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 40. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон

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

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристро-

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

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

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

1. Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для индивидуального жилищного строительства из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель в границах с. Сростки, п. Образцовка – 0,02 - 0,25 га..

Размеры земельных участков для малоэтажной жилой застройки определяются согласно расчетной плотности населения с учетом того, что отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений. Этажность – до 3 эт.

2. Противопожарные разрывы

Между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м.

Ширину проездов к жилым зданиям следует устанавливать с учетом обеспечения проезда пожарной техники в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

Тупиковые проезды должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться поворотными площадками, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований ФЗ от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3. Минимальные расстояния объектов жилой зоны до красных линий

Усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять

- от красной линии улиц - не менее чем на 5 м;
- от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

В районах усадебной или индивидуальной жилой застройки дома могут размещаться по красной линии улиц и дорог местного значения в соответствии со сложившимися традициями.

4. Параметры размещения хозяйственных построек в границах жилых зон

В районах индивидуальной усадебной жилой застройки, а также садово-дачной застройки расстояние до границы соседнего приусадебного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- от других хозяйственных построек (бани, гаража и др.) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Они должны размещаться на земельном участке:

- не ближе 5 м от существующей или планируемой красной линии улиц или от передней границы приусадебного участка, если красные линии не установлены;
- не ближе 1 м до границы соседнего земельного участка.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее:

- одиночные или двойные - 10 м,
- до 8 блоков - 25 м,
- свыше 8 до 30 блоков - 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными требованиями.

5. Параметры размещения гаражей в границах жилых зон

Гаражи следует размещать отдельно стоящими или блокированными с домом, при этом число мест для хранения автомобилей должно быть не более двух.

Допускается размещение гаража для хранения одного грузового автомобиля грузоподъемностью не более 3,5 тонн.

6. Параметры размещения объектов канализации в границах жилых зон

Дворовые уборные должны быть удалены

- от жилых зданий, детских учреждений, школ, площадок для игр детей и отдыха населения - от 20 до 100 м.

- от колодцев и каптажей родников - от 50 м.

Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

Канализационный выгреб разрешается располагать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до стен соседнего дома должно быть не менее 12 м.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Требуется соблюдение режима ограничений в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры: в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения, охранных зон ЛЭП, линий связи, согласно нормативным требованиям технических регламентов (см т.18 Правил).

- не допускается развитие жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке (см ст.21 Правил).

В границах санитарного разрыва дороги регионального значения IV категории с целью уменьшения негативного воздействия на жилую застройку рекомендуется применение шумозащитных устройств и специального озеленения с последующими натурными исследованиями. В случае превышения предельно допустимых показателей вредного влияния на окружающую среду не развивать жилую застройку;

- требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута;

- при размещении существующей застройки в границах прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 Водного кодекса РФ. При планируемой застройке необходимо избегать размещения приусадебных участков, подвергаемых распашке, в границах прибрежной защитной полосы;

- не допускается размещение объектов, требующих установление СЗЗ, в том числе 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).

- требуется соблюдение правил благоустройства Сrostинского сельсовета, в том числе не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

Защита территорий от опасных природных процессов

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

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

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

- проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием;

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

Ж-1 - Зоны застройки индивидуальными жилыми домами

1. Зона предназначена для размещения и функционирования индивидуальных жилых домов усадебного типа, состоящих преимущественно из многоквартирных отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками, а также усадебных блокированных жилых домов (с количеством блоксекций не более десяти) с приквартирными земельными участками.

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

- для индивидуального жилищного строительства

- земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети);

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

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

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

- обслуживание жилой застройки.

Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами

1. Зона Ж-2 предназначена для развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной многоквартирной жилой застройки, преимущественно - многоквартирного жилья, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

Малоэтажная

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети);

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

- блокированная жилая застройка;

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

- обслуживание жилой застройки.

Статья 41. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон

Общественно-деловые зоны (код зон – О) предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов дошкольного, школьного, среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Кроме того, в общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные (многоярусные) гаражи.

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

1. Тип и этажность застройки общественно-деловых зон определяются с учетом градостроительных регламентов, технико-экономических расчетов, а также возможностей развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, обеспечения противопожарной безопасности.

2. Минимальные расстояния от зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать не менее приведенных в таблице

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, м		
	до красной линии	до стен жилых домов	до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений
	в сельских поселениях		
Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (земельный участок)	10	по нормам инсоляции и освещенности	
Больницы, родильные дома и другие лечебные стационары (здания)	30	30 - 50 (в зависимости от этажности)	
Приемные пункты вторичного сырья	-	20 <*>	50
Пожарные депо	10	-	-

<*> С входами и окнами.

3. Радиусы обслуживания (пешеходной доступности)

Вид объекта	Показатель
Детские дошкольные учреждения (СанПиН 2.4.1.3049) <*>	500 м*
Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания	2000 м
поликлиник, амбулаторий, фельдшерско-акушерских пунктов и аптек**	30 мин. пеш. доступности

* - для сельских районов допускается радиус пешеходной доступности до 1 км;

** - амбулатории, фельдшерско-акушерские пункты и аптеки следует размещать в каждом населенном пункте, независимо от его величины.

Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц (объектов здравоохранения) не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

Защита территорий от опасных природных процессов в общественно – деловой зоне

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

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

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

- проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием;

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

О-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения

1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения О-1 предназначена для размещения государственных и муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных зон общественно-деловой активности административного и культурно-бытового обслуживания, а также необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

- предпринимательство;
- общественное управление;
- культурное развитие;

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

- бытовое обслуживание;

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

- коммунальное обслуживание.

О-2 – Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

1. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О-2 предназначена для размещения государственных и муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных объектов общественно-деловой застройки, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

- образование и просвещение;
- здравоохранение;
- спорт;
- бытовое обслуживание;
- культурное развитие;

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

- социальное обслуживание;

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

- коммунальное обслуживание.

О-3 – Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности

1. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности О-3 предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- ветеринарное обслуживание;

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

- развлечения;

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

- коммунальное обслуживание;

О-4 – Общественно-деловая зона специального вида

1. Зона объектов специального вида О-4 предназначена для создания условий функционирования и создания новых объектов религиозного назначения и их комплексов.

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

- религиозное использование;

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

- культурное развитие;

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

- коммунальное обслуживание.

Статья 42. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения

Зоны рекреационного назначения (код зоны - Р) предназначены для:

- 1) сохранения существующего природного ландшафта, зелёных массивов, создание на этих условиях комфортного использования лесных территорий, скверов, парков, бульваров;
- 2) сохранения и обустройство зон активного отдыха на водных объектах;
- 3) сохранения существующего природного ландшафта на пойменных территориях для создания на этих условиях комфортного посещения таких территорий;
- 4) сохранения и развитие территорий предназначенных для занятий физической культурой и спортом в рекреационных зонах, а также - отдыха.

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

Градостроительные регламенты зоны озелененных территорий общего пользования не распространяется на территории в границах улично-дорожной сети, скверов, бульваров, и площадей не распространяется.

Использование ЗУ зоны озелененных территорий общего пользования на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется ОМС в соответствии с федеральными законами.

Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.

Не допускается попадания ЗУ зоны рекреационного назначения в границы СЗЗ в соответствии с положениями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

В пределах красных линиях улиц запрещено строительство ОКС.

Требуется соблюдение правил благоустройства Сростинского сельсовета

Р - 1 – Зона природного ландшафта

1. Зона предназначена для сохранения существующего природного ландшафта, зелёных массивов, и создания на этих условиях комфортного посещения данных территорий.

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

- запас;
- земельные участки (территории) общего пользования;

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

- сельскохозяйственное использование
- под индивидуальное жилищное строительство;

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

- отсутствуют.

Р - 2 – Зона парков, скверов, бульваров

1. Зона парков, скверов, бульваров предназначена для сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесных насаждений, обеспечение их рационального использования.

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

- земельные участки (территории общего пользования);
- спорт;

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

- магазины;

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

- коммунальное обслуживание.

Р - 3 – Зона размещения объектов туристического обслуживания

1. В зоне размещения объектов туристического обслуживания располагаются объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, кемпинги, информационные и развлекательные центры, административные, торговые и другие).

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

- туристическое обслуживание;

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

- общественное питание;

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

- коммунальное обслуживание.

Статья 43. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры

Зоны инженерной инфраструктуры (код зон - И) предназначены для размещения объектов инженерной инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно нормативным требованиям.

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

1. Выбор источников хозяйственно-питьевого водоснабжения необходимо осуществлять в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110, ГОСТ 2761, а также с учетом норм радиационной безопасности при положительном заключении органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора по выбору площадки.

2. Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

- до 0,8 тыс. м³/сутки - 1 гектар;
- свыше 0,8 до 12 тыс. м³/сутки - 2 гектара;
- свыше 12 до 32 тыс. м³/сутки - 3 гектара;
- свыше 32 до 80 тыс. м³/сутки - 4 гектара;
- свыше 80 до 125 тыс. м³/сутки - 6 гектаров;
- свыше 125 до 250 тыс. м³/сутки - 12 гектаров;
- свыше 250 до 400 тыс. м³/сутки - 18 гектаров.

3. Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать не более указанных в таблице ниже:

Производительность очистных сооружений канализации, тыс. куб. м/сутки	Размеры земельных участков, га		
	очистных сооружений	иловых площадок	биологических прудов глубокой очистки сточных вод
1	2	3	4
до 0,7	0,5	0,2	-
от 0,7 до 17	4	3	3
от 17 до 40	6	9	6
от 40 до 130	12	25	20
от 130 до 175	14	30	30
от 175 до 280	18	55	-

Примечание:

Размеры земельных участков очистных сооружений производительностью свыше 280 тыс. куб. м/сутки следует принимать по проектам, разработанным в установленном порядке, проектам аналогичных сооружений или по данным специализированных организаций при согласовании с органами санэпиднадзора.

4. Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации и их санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га, в соответствии с требованиями СП 32.13330. Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности (тыс. куб. м/сутки) следует принимать по проекту, но не более:

- до 0,8 - 1 га;
- от 0,8 до 12 - 2 га;
- от 12 до 32 - 3 га;
- от 32 до 80 - 4 га;
- от 80 до 125 - 6 га;
- от 125 до 250 - 12 га;
- от 250 до 400 - 18 га;
- от 400 до 800 - 24 га.

5. Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)	Размеры земельных участков (га), котельных работающих	
	на твердом топливе	на газомазутном топливе
до 5	0,7	0,7
от 5 до 10 (от 6 до 12)	1,0	1,0
От 10 до 50 (от 12 до 58)	2,0	1,5
От 50 до 100 (от 58 до 116)	3,0	2,5

Расстояние по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать:

Инженерные сети	Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до					
	фундаментов зданий и сооружений	фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог	бортового камня улицы, дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины)	наружной бровки кювета или подшвы насыпи дороги	фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением	
					1 – 35 кВ	св. 35 до 110 кВ и выше
Водопровод и напорная канализация	5	3	2	1	2	3
Самотечная канализация (бытовая и дождевая)	3	1,5	1,5	1	2	3
Тепловые сети: от наружной стенки канала, тоннеля	2	1,5	1,5	1	2	3
от оболочки бесканальной прокладки	5	1,5	1,5	1	2	3
Кабели силовые всех напряжений и кабели связи	0,6	0,5	1,5	1	2	3*

*-относится только к расстояниям от силовых кабелей

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении следует принимать:

Инженерные сети	Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до						
	водопровода	канализации бытовой	дренажа и дождевой канализации	кабелей силовых всех напряжений	кабелей связи	тепловых сетей	
наружная стенка канала						оболочка бесканальной прокладки	
Водопровод	*	**	1,5	0,5 ¹	0,5	1,5	1,5
Канализация бытовая	**	0,4	0,4	0,5 ¹	0,5	1	1
Дождевая канализация	1,5	0,4	0,4	0,5 ¹	0,5	1	
Кабели силовые всех напряжений	0,5 ¹	0,5 ¹	0,5 ¹	0,1 – 0,5 ¹	0,5	2	1,5
Кабели связи	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1	1
Тепловые сети: от наружной стенки канала, тоннеля	1,5	1	1	2	1	-	-
от оболочки бесканальной прокладки	1,5	1	1	2	1	-	-

¹ – в соответствии с требованиями раздела 2 ПУЭ

* - При параллельной прокладке нескольких линий водопровода расстояние между ними следует принимать в зависимости от технических и инженерно-геологических условий в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02 – 84.

** - расстояние от бытовой канализации до хозяйственно-питьевого водопровода следует принимать, м:

- до водопровода из железобетонных и асбестоцементных труб – 5;
- до водопровода из чугунных труб диаметром до 200 мм – 1,5, свыше 200 мм – 3;
- до водопровода из пластмассовых труб – 1,5.

И – 1 – Зона объектов инженерного обеспечения

1. Зона И – 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов энергоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

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

- коммунальное обслуживание;
- энергетика;

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

- связь;

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

– отсутствуют.

Статья 44. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры (код зон - Т) предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта и связи.

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

1. Основные расчетные параметры уличной дорожной сети в пределах сельского населенного пункта и сельсовета принимаются:

Категория сельских улиц и дорог	Основное назначение	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара, м
Поселковая дорога	связь сельсовета с внешними дорогами	60	3,5	2	-
главная улица	связь жилых территорий с общественным центром	40	3,5	2-3	1,5-2,25
улица в жилой застройке:					
-основная	связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением	40	3,0	2	1,0-1,5
-второстепенная (переулок)	связь между основными жилыми улицами	30	2,75	2	1,0
-проезд	связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей	20	2,75-3,0	1	0-1,0
Хозяйственный проезд, скотопроезд	Прогон личного скота и проезд грузового транспорта к придомовым (приквартирным) участкам	30	4,5	1	-

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового автотранспорта, в том числе:

- в жилых районах – 25 %;
- в промышленных и коммунальных районах – 25 %;
- в общественно-деловых зонах – 5 %;
- в рекреационных зонах – 15 %.

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в м²/машиноместо:

- для гаражей одноэтажных – 30;
- для наземных автостоянок – 25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 м², а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 м² на автомобиль.

Расстояния от наземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:

Объекты, до которых определяется расстояние	Расстояние в м., не менее				
	от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей				
	10 и менее	11-50	51 — 100	101 – 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Территории школ, детских учреждений, учреждений начального и среднего профессионального образования, площадок отдыха, игр и спорта	25	50	50	50	50
территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчету		

Т – 1 - Зона объектов автомобильного транспорта

1. Выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов автомобильного транспорта.

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

- объекты придорожного сервиса;

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

- автомобильный транспорт;

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

- коммунальное обслуживание.

Статья 45. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения

Зоны специального назначения предназначены для размещения территорий, занятых кладбищами, крематориями, скотомогильниками, режимными объектами, объектами бытовых и производственных отходов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

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

1. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 N 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле", СанПиН 2.1.2882. Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

- от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон - в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200;
- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110.

2. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного населенного пункта, но не может превышать 40 га. При этом также учитываются перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедание, нормы земельного участка на одно захоронение.

3. Размер земельного участка для Федерального военного мемориального кладбища определяется исходя из предполагаемого количества захоронений на нем и может превышать 40 га. Участок земли на территории Федерального военного мемориального кладбища для погребения погибшего (умершего) составляет 5 кв. м.

4. Крематории размещаются на отведенных участках земли с подветренной стороны по отношению к жилой территории на расстоянии от жилых, общественных, лечебно-профилактических зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон не менее: 500 м - без подготовительных и обрядовых процессов с одной однокамерной печью, 1000 м - при количестве печей более одной.

5. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

СП – 1 - Зона специального назначения, связанная с захоронениями

1. Зона СП - 1 предназначена для размещения территорий и объектов кладбищ, крематориев, скотомогильников, мемориальных парков.

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

- ритуальная деятельность;

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

- отсутствуют;

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

- отсутствуют.

Статья 46. Градостроительные регламенты на территориях производственных и коммунально-складских зон

Производственные, коммунально-складские зоны (код зоны - П) предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов.

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

Санитарно-защитная зона должна иметь последовательную проработку ее территориальной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного предприятия и/или группы предприятий.

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса вредности по действующему СанПиН.

Минимальная плотность застройки определяется с учётом требований СНиП 2-89-80* в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия.

Все загрязнённые воды поверхностного стока с территории промплощадки должны направляться на локальные или общегородские очистные сооружения.

П - 2 - Коммунально-складская зона

1. Зона П-2 предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов

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

- коммунальное обслуживание;

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

- склады;

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

- обслуживание автотранспорта.

Статья 47. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования (код зоны - СХ) включают в себя зоны сельскохозяйственных угодий, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства и личного подсобного хозяйства.

Санитарная классификация сельскохозяйственных предприятий, производств и объектов, с технологическими процессами, являющимися источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, и размеры санитарно-защитных зон для них устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

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

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель устанавливаются в соответствии с Законом Алтайского края от 16.12.2002 N 88-ЗС "О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков" (принят Постановлением АКСНД от 06.12.2002 N 395).

СХ-2- Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

1. Зона СХ-2 предназначена для размещения сельскохозяйственных зданий, строений, сооружений и их комплексов IV- V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается некоторый спектр коммерческих услуг, сопровождающих сельскохозяйственную производственную деятельность.

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

- скотоводство;
- обеспечение сельскохозяйственного производства;

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

- свиноводство;

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

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

Глава 9. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Сростинского сельсовета

Статья 48. Виды зон градостроительных ограничений

1. Градостроительные ограничения – это ряд требований, ограничивающих градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании. Основу градостроительных ограничений составляют:

1) зоны с особыми условиями использования территорий;

2) иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством, в том числе зоны действия опасных природных или техногенных процессов, зоны действия публичных сервитутов, территории памятников истории и культуры и т.д.

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 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. Конкретный состав и содержание ограничений (обременений) прав по использованию земельных участков может устанавливаться в зависимости от назначения территориальной зоны и параметров режимобразующих объектов в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств.

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

Статья 49. Зоны с особыми условиями использования территорий с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета

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

1) санитарно-защитные зоны объектов сельскохозяйственного назначения, транспортной инфраструктуры, объектов специального назначения;

2) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;

3) зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4) зоны охраны объектов культурного наследия, включенных в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

5) водоохранные зоны;

5) иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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.

Виды зон с особыми условиями использования территории в границах с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края

Виды зон	Разновидности видов зон	Нормативно-правовое основание
1	2	3
Санитарно-защитные зоны	СЗЗ объектов сельскохозяйственного назначения; СЗЗ объектов специального назначения; СЗЗ объектов транспортной инфраструктуры.	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями и дополнениями).
		СНиП 2.05.02.85* «Автомобильные дороги»
		Закон Алтайского края от 03.12.2008 N 123-ЗС (ред. от 05.09.2014) "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Алтайском крае"
		Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края (в редакции от 13.07.2015 г)
Водоохранные зоны	ВЗ водных объектов; ПЗП (прибрежная защитная полоса) водных объектов	Водный кодекс Российской Федерации
Зоны охраны памятников истории и культуры	ОЗ объекта культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
		Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
		Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края (в редакции от 13.07.2015 г)
Охранные зоны	ОЗ объектов электросетевого хозяйства; ОЗ объектов системы водоснабжения; ОЗ объектов системы газоснабжения;	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 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
		Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края (в редакции от 13.07.2015 г)
Зоны санитарной охраны	ЗСО источников питьевого водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (с изменениями на 25 сентября 2014 года)
		Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края (в редакции от 13.07.2015 г)

3. Согласно нормативным требованиям на территории с. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета отражены следующие параметры зон с особыми условиями использования территории, в том числе от объектов, расположенных за границей населенных пунктов, но оказывающих влияние на территорию населенных пунктов:

1) охранной зоны линии электропередачи напряжением 10 кВ составляет 10 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

2) охранной зоны линии электропередачи напряжением 35 кВ составляет 15 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

3) охранной зоны линии электропередачи напряжением 110 кВ составляет 20 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

4) зоны санитарной охраны водопроводов хозяйственно-питьевого назначения не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм по обе стороны от объекта; радиус первого пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения составляет 30-50 м в зависимости от конкретных условий;

5) охранная зона газопровода высокого давления составляет 10 м в обе стороны от оси газопровода;

6) СЗЗ объектов сельскохозяйственного назначения IV -V классов опасности соответственно 100 - 50 м;

7) СЗЗ кладбища 50 м;

8) СЗЗ производственных и коммунально-складских объектов V класса опасности 50 м;

9) СЗЗ объектов автомобильного транспорта 100 м;

10) береговой полосы р. Катунь 20 м;

11) прибрежная защитная полоса р. Катунь 200 м;

12) водоохранная зона р. Катунь 200 м.

Статья 50. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов. Территории, подверженные паводкам (затоплению)

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации земельных и водных ресурсов, объектов капитального строительства, безопасности населения, могут устанавливаться зоны негативного воздействия по ГО и ЧС, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. С. Сростки, п. Образцовка Сростинского сельсовета не имеет категории по гражданской обороне, находится в сельской местности и расположено вдали от категоризованных объектов.

3. Потенциальными причинами чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера могут быть:

1) аварии на инженерных сетях;

2) неудовлетворительное качество питьевой воды;

3) землетрясения;

4) пожары;

5) климатические особенности территории (сильные морозы, ветры, перепад температур);

6) распространение клещевого энцефалита;

7) подтопление и затопление территории;

8) оврагообразование.

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

5. В соответствии с Водным Кодексом РФ в целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления) и ликвидации его последствий должны проводиться специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным Кодексом и другими федеральными законами.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления запрещаются.

В границах зон затопления также запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Границы зон затопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со статьями 24 - 27 Водного Кодекса.

Статья 51. Зоны действия публичных сервитутов

1. Публичные сервитуты – право ограниченного пользования чужим земельным участком, - устанавливаются нормативным правовым актом органа местного самоуправления 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 органа местного самоуправления 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. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СРОСТИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА БИЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Глава 10. Заключительные положения

Статья 52. Вступление в силу настоящих Правил. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

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

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

3. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

4. 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.

5. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

6. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.

Все изменения объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительному регламенту, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Статья 53. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации

На основании утвержденных Правил органы местного самоуправления вправе принимать решения:

1) о подготовке документации по планировке территории;

2) 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;

3) иные решения в соответствии с действующим законодательством.