

## ПРОЕКТ ДОКУМЕНТА

Муниципальное учреждение проектно-производственное архитектурно-планировочное бюро администрации Топчихинского района

Арх. 17-09-00  
Шифр ПЗЗ

Заказчик: Администрация Ключевского сельсовета Топчихинского района Алтайского края

**ДОКУМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
Муниципального образования Ключевский сельсовет  
Топчихинского района Алтайского края  
применительно к части территории**

Директор

П.А.Шишкин

---

с.Топчиха

2017 г.

## Содержание

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....</b>	<b>4</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил .....	4
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	4
Статья 3. Основание, сфера деятельности и назначение Правил .....	7
Статья 4. Порядок вступления настоящих Правил в силу .....	8
<b>ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>8</b>
Статья 5. Область применения Правил .....	8
Статья 6. Цели, для достижения которых применяются Правила.....	9
Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений.....	9
Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	9
Статья 9. Основы землепользования на территории Ключевского сельсовета.....	10
Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....	10
Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке.....	10
Статья 12. Развитие застроенных территорий .....	11
<b>ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА , НА КОТОРЫЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....</b>	<b>11</b>
Статья 13 Общие положения.....	11
<b>ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....</b>	<b>12</b>
Статья 14. Общие положения.....	12
Статья 15. Подготовка и утверждение документации по планировке территории .....	12
Статья 16. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки .....	14
Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила.....	14
<b>ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>15</b>
<b>ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.....</b>	<b>15</b>
Статья 18. Карты градостроительного зонирования.....	15
Статья 19. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий населенных пунктов сельсовета .....	16
Статья 20. Линии градостроительного регулирования.....	16
<b>ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КЛЮЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА .....</b>	<b>17</b>
Статья 21. Виды зон градостроительных ограничений .....	17
Статья 22. Зоны с особыми условиями использования территорий Ключевского сельсовета .....	17
Статья 23. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов.....	17
Статья 24. Зоны действия публичных сервитутов .....	18
<b>ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>18</b>

Статья 25. Порядок установления градостроительного регламента .....	18
Статья 26. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	20
Статья 27. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.....	21
Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях зон индивидуальной жилой застройки .....	21
Статья 29. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон.....	24
Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях зон коммунально-складского и промышленного назначения.....	26
Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях зон инженерной инфраструктуры.....	27
Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры.....	28
Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования.....	29

### **ЧАСТЬ III. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КЛЮЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА.....30**

#### **ГЛАВА 8. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ КЛЮЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА .....30**

Статья 34. Публичные сервитуты.....	30
Статья 35. Основные принципы организации застройки территории поселения.....	32
Статья 36. Проектная документация объекта капитального строительства.....	33
Статья 37. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации.....	33
Статья 38. Выдача разрешения на строительство .....	34
Статья 39. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	34
Статья 40. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора.....	35

#### **ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....35**

Статья 41. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.....	35
Статья 42. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации .....	35

### **ЧАСТЬ IV. ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования пос.Ключи Топчихинского района Алтайского края.....	36
--	----

# **Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Правила землепользования и застройки населенного пункта муниципального образования «Ключевский сельсовет Топчихинского района Алтайского края» являются нормативно-правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ, Земельным кодексом РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ Земельным кодексом РФ (с изменениями от 01.03.2015г. Федеральным законом от 8 марта 2015 года N 48-ФЗ), Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.2003г. №131-ФЗ и другими нормативными правовыми актами РФ, Алтайского края и муниципального образования «Ключевский сельсовет Топчихинского района Алтайского края»

Правила разработаны на часть территории в существующих границах населенного пункта пос. Ключи.

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

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

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

Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

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

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

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

тельстве объекта капитального строительства, размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта) и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились; а так же киоски, павильоны, навесы и другие подобные постройки;

– *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 территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

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

– *градостроительное зонирование* – зонирование территории муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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

– *земельный участок* – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

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

– *капитальный ремонт* – техническое переоснащение объектов с целью восстанов-

ления или улучшения эксплуатационных качеств, наружной и внутренней отделки без изменения технико-экономических показателей, функционального назначения и архитектурного облика. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания и объекта, его перепланировка, не вызывающие изменений основных технико-экономических показателей;

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

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

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

– *линии регулирования застройки* – линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

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

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

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

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

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

– *процент застройки* – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

– *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 градостро-

ительной документации и настоящих Правил в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;

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

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

– *разрешение на ввод объекта в эксплуатацию* – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного 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;

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

– *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, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

– *территориальное планирование* – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

– *объекты вспомогательного назначения* – строения и сооружения предназначенные для хозяйственно-бытового обеспечения объектов капитального строительства, в соответствии с действующими нормами проектирования объектов основного назначения.

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

Иные термины, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве и краевом законодательстве, а также в нормативных правовых актах органов местного самоуправления.

### **Статья 3. Основания, сфера деятельности и назначение Правил**

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

Основными задачами настоящих правил являются:

- Обеспечение упорядоченного и эффективного землепользования и застройки территории в границах сельсовета.
- Предотвращение нерационального использования территории, земель, предотвращение землепользования, оказывающего вредное воздействие на окружающую среду и здоровье населения.

- Гласность и публичность решений в сфере землепользования и застройки.

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

#### **Статья 4. Порядок вступления настоящих Правил в силу**

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

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

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

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

### **ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 5. Область применения Правил**

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории сельсовета земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленного Правилами градостроительного регламента сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правилами в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводится система регулирования землепользования и застройки, основанная на делении всей территории сельсовета на территориальные зоны и установлении для каждой зоны градостроительного регламента.

3. Правила применяются при:

1) разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, градостроительных планов земельных участков, права на которые представляются по итогам конкурсов, аукционов;

2) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;



3) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) рассмотрении в комиссии по землепользованию и застройке, органах местного самоуправления, в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) осуществлении контроля за использованием земель, объектов капитального строительства;

6) образовании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

4. Действие Правил не распространяется на объекты и работы, связанные с благоустройством территории.

5. Использование земельных участков, использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие Правилам, не допускаются, за исключением случаев, установленных Правилами.

## **Статья 6. Цели, для достижения которых утверждаются и применяются Правила**

Правила утверждаются и применяются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории;

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.

## **Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений являются территории сельсовета в границах, установленных законом Алтайского края, в том числе земельные участки, а также объекты капитального строительства, расположенные на территориях населенных пунктов.

2. Субъектами градостроительных отношений являются органы государственной власти Российской Федерации и органы государственной власти Алтайского края, органы местного самоуправления муниципальных образований Топчихинский район, Ключевский сельсовет, а также физические и юридические лица.

3. Ответственность за нарушение Правил наступает по основаниям и в порядке, которые предусмотрены действующим законодательством.

## **Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки**

К полномочиям органов местного самоуправления поселений относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;

4) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

5) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений.

6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения;

### **Статья 9. Основы землепользования на территории Ключевского сельсовета**

1. Земельные участки, расположенные на территории сельсовета используются и охраняются как основа жизни и деятельности человека.

2. Предоставление земельных участков осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

### **Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки создается в целях организации разработки проекта Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, а также проведения публичных слушаний по проекту Правил.

2. Комиссия по подготовке проекта Правил является постоянно действующим органом, состав и порядок деятельности утверждается постановлением Администрации сельсовета.

3. Комиссия по подготовке проекта Правил принимает решения по следующим вопросам:

1) организация подготовки проекта Правил, а также его доработки в случае несоответствия проекта Правил требованиям технических регламентов, Генеральному плану, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации;

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

4. После завершения публичных слушаний по проекту Правил Комиссия по подготовке проекта Правил с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе администрации сельсовета. Протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательными приложениями к проекту Правил.

5. Подготовка и утверждение Правил, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

### **Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке является постоянно действующим консультативно-координационным органом при Администрации сельсовета, созданным в целях осуществления мероприятий по организации и проведению публичных слушаний по градостроительным решениям по рассмотрению вопросов местного значения в области градостроительной деятельности, а также обеспечения соблюдения требований Правил.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке утверждается постановлением Администрации сельсовета.

## **Статья 12. Развитие застроенных территорий**

1. Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Алтайского края вправе обратиться в Администрацию сельсовета с заявлением, содержащим предложение о развитии соответствующей застроенной территории.

2. Органы местного самоуправления поселения могут осуществлять развитие застроенной территории по собственной инициативе.

3. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации сельсовета.

4. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены Градостроительным кодексом Российской Федерации.

## **ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НА КОТОРЫЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ**

### **Статья 13. Общие положения**

1. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, заинтересованные в изменении основного, вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, обращаются с соответствующим заявлением в Администрацию Ключевского сельсовета.

2. К заявлению прилагаются:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

2) кадастровый паспорт земельного участка;

3) правоустанавливающие документы на земельный участок и объекты недвижимости, расположенные на земельном участке;

4) контрольная съемка (копия топоплана) (масштаб 1:500 или 1:1000) с отображением земельного участка и (или) объекта капитального строительства;

5) правовой акт органа государственной власти, органа местного самоуправления, создавшего соответствующий орган государственной власти, орган местного самоуправления, государственную либо муниципальную организацию, либо выполняющий полномочия собственника государственного или муниципального имущества в отношении указанных органов и организаций.

3. Администрация сельсовета в течение 3 рабочих дней с момента поступления заявления направляет его с приложением документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи, в Комиссию по землепользованию и застройке

4. Комиссия в течение 15 дней рассматривает заявление и осуществляет подготовку рекомендаций об изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства или об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства и направляет такие рекомендации главе администрации сельсовета для принятия решения.

5. Глава администрации сельсовета в течение 30 дней после поступления рекомендаций Комиссии принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства или об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства.

6. Основаниями для отказа в изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства являются:

1) несоответствие градостроительным регламентам, предусмотренным в главе 6 Правил;

2) несоответствие утвержденным проектам планировки территорий;

3) несоответствие нормативам градостроительного проектирования Алтайского края;

4) несоответствие документам территориального планирования.

## **ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 14. Общие положения**

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется применительно к:

- застроенным территориям;
- незастроенным и подлежащим застройке территориям;
- незастроенным и не предназначенным для строительства территориям.

3. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки территории;
- 2) проектов межевания территории;
- 3) градостроительных планов земельных участков.

4. Документация по планировке территории разрабатывается в границах элемента планировочной структуры, в том числе, когда подготовка документации осуществляется лицом, заинтересованным в использовании земельного участка или осуществляющим развитие застроенной территории, являющейся частью элемента планировочной структуры.

5. В отсутствие утвержденных проектов планировки территории установление красных линий может осуществляться путем подготовки и утверждения чертежей красных линий, фиксирующих границы существующих территорий общего пользования и границы существующих элементов планировочной структуры.

6. Содержание документации по планировке территории осуществляется в составе, предусмотренном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, иными действующими законодательными актами.

### **Статья 15. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Постановление о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией Ключевского сельсовета по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

3. Постановление о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в течение 3 дней со дня принятия такого постановления в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Топчихинского района

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией сельсовета самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

6. Сроки подготовки документации по планировке территории определяются в постановлении о подготовке данной документации с учетом сроков, установленных законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, необходимых для проведения конкурса с целью заключения муниципального контракта на подготовку данной документации.

7. Со дня опубликования постановления о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить свои предложения в комиссию по землепользованию и застройке (далее - Комиссия), о порядке, сроках подготовки и содержании документов по планировке территории.

8. Комиссия осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи.

9. Проверка осуществляется в течение 30 дней со дня поступления разработанной документации по планировке территории, после чего Комиссия осуществляет подготовку заключения о направлении такой документации главе администрации сельсовета на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

10. В решении об отклонении документации по планировке территории и о направлении ее на доработку указываются причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний.

12. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте.

13. Подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний рассматривается не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

14. Глава администрации сельсовета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний в течение 14 дней принимает постановление об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку. В данном постановлении указываются причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории.

15. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в течение 7 дней со дня утверждения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Алтайского края, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

#### **Статья 16. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Все текстовые и графические материалы Правил являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил не ограничен.

2. Правила подлежат официальному опубликованию (обнародованию).

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Алтайского края и муниципальными правовыми актами.

4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся с целью информирования общественности и обеспечения права участия граждан при принятии решений, а также их права контролировать принятие органами местного самоуправления решений по землепользованию и застройке.

5. Публичные слушания проводятся в соответствии с Уставом и Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний МО Ключевский сельсовет Алтайского края.

#### **Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется по мере поступления предложений от лиц, указанных в части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил.

3. Комиссия по подготовке проекта Правил в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации сельсовета.

4. Глава администрации сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке проекта Правил, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

5. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила глава администрации сельсовета устанавливает порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила, иных положений, касающихся организации указанных работ.

6. Решение главы администрации сельсовета о подготовке проекта о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию не позднее, чем по истечении 10 дней с даты принятия такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования Топчихинский район.

7. Основаниями для рассмотрения главой администрации сельсовета вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил законодательству Российской Федерации, Алтайского края;

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

8. Разработку проекта о внесении изменений в Правила осуществляет Комиссия по подготовке проекта Правил.

9. По проекту изменений в Правила Комиссией по подготовке проекта правил организуются и проводятся публичные слушания, порядок организации и проведения которых определяется соответствующим положением.

10. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия по подготовке проекта Правил с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и после внесения изменений представляет указанный проект главе администрации сельсовета. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации сельсовета в течение 10 дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в Ключевский сельский Совет депутатов или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Ключевский сельский Совет депутатов по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект о внесении изменений в Правила главе администрации сельсовета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

13. Иные вопросы по внесению изменений в Правила регулируются статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации»

## **Часть II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

#### **Статья 18. Карты градостроительного зонирования**

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

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

## **Статья 19. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий населенных пунктов сельсовета**

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

На Картах градостроительного зонирования муниципального образования Ключевский сельсовет устанавливаются следующие виды территориальных зон:

Код зоны	Наименование территориальных зон
<b>ЖИЛАЯ ЗОНА</b>	
1 01	Зона индивидуальной жилой застройки
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА</b>	
2 01	Зона административно-делового назначения
2 02	Зона торгового назначения
2 03	Зона учебно-образовательного назначения
2 04	Зона культурно-досугового назначения
2 05	Зона спортивного назначения
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА</b>	
3 01	Зона коммунально-складского и промышленного назначения
<b>ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
4 01	Зона инженерной инфраструктуры
<b>ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
5 01	Зона улично-дорожной сети
<b>ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
6 01	Сельскохозяйственного использования

## **Статья 20. Линии градостроительного регулирования**

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

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

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

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

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



## **ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КЛЮЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

### **Статья 21. Виды зон градостроительных ограничений**

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

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

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

3) зоны действия публичных сервитутов;

4) зоны особо охраняемых природных территорий.

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

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

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

### **Статья 22. Зоны с особыми условиями использования территорий Ключевского сельсовета**

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

1) санитарно-защитных зон от промпредприятий;

2) санитарно-защитных зон объектов специального назначения;

3) водоохранных зон;

4) шумозащитной зоны;

5) санитарной охраны источников водоснабжения;

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

### **Статья 23. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

1. Зона действия опасных природных и техногенных процессов отображается в соответствии с нормативными документами градостроительного планирования, санитарными правилами, законодательными актами Российской Федерации и Алтайского края. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующими

федеральными законами, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.

#### **Статья 24. Зоны действия публичных сервитутов**

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

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

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

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

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

### **ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **Статья 25. Порядок установления градостроительного регламента**

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

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами;

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

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

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

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

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых;
- 5) градостроительные регламенты не подлежат установлению 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.

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

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

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

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

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

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

3) условно разрешенные виды использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) минимальный процент озеленения;

6) иные показатели.

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

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

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

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

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

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

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

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, Администрация 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 28. Градостроительные регламенты на территориях зон индивидуальной жилой застройки**

1. Зоны индивидуальной жилой застройки (код зон – 1 01) предназначены для застройки малоэтажными жилыми домами, жилыми домами усадебного типа с количеством этажей не более 3, иными объектами жилищного строительства с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

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

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

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

- обслуживание жилой застройки – (код 2.7)\*;
- религиозное использование – (код 3.7)\*;
- обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка – (код 2.1.1)\*;
- коммунальное обслуживание – (код 3.1);
- магазины – (код 4.4)\*;
- бытовое обслуживание – (код 3.3).
- общественное питание- (код 4.6).

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

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

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

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в муниципальной собственности земель Топчихинского района:

– для индивидуального жилищного строительства и приусадебного участка личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер – 0,07 га;
- максимальный размер – 0,25 га.

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0004 га;
- максимальный размер земельного участка – 0,25 га.

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

- минимальный размер земельного участка – 0,04га;
- максимальный размер земельного участка – 0,25 га.

Максимальный процент застройки земельного участка – 60 %.

Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;

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

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

– минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка- 1 м;

– до границы соседнего участка минимальные расстояния:

- от дома – 3 м;
- от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

- от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;
  - от стволов высокорослых деревьев – 5 м;
  - от стволов среднерослых деревьев -2 м;
  - от кустарников – 1 м;
  - от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;
  - минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;
  - размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 10 м;
  - расстояние от помещений (сооружений) для содержания животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края;
  - размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;
  - канализационный выгреб разрешается размещать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до водопроводных сетей, фундамента дома и до границы соседнего участка должно быть не менее 5 м;
  - этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;
  - максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений;
  - для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7м;
  - допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;
  - обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
  - обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 6 м;
  - минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 25 м;
  - максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка – 1,5 м;
- При содержании пасеки в жилой зоне:
- не располагать пасеку ближе 10 метров от дорог, ближе 200 метров от детских площадок, детских учреждений, объектов соцкультбыта, магазинов, других мест общего пользования и большого скопления людей.
  - содержать пчел в жилой застройке с возведенной живой изгородью из древесно-кустарниковых пород, имеющих высоту не менее 2 (двух) метров или дощатым забором высотой не менее 2 (двух) метров, на расстоянии трех метров от межевой границы соседнего земельного участка.
  - размещать ульи с пчелиными семьями на земельном участке на расстоянии не ближе 3 (трех) метров от границ соседнего земельного участка, в ином случае на высоте не менее чем два метра.
  - отделять пасеку от соседнего земельного участка зданием, строением, сооружением, сплошным забором или густым кустарником высотой не менее чем два метра.
6. В границах зон индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства не допускается:

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

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

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

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

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

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

## **Статья 29. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон**

1. Общественно-деловые зоны (код зон – 2 01-2 06) предназначены для размещения объектов административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного, научно-исследовательского назначения и здравоохранения.

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

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

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

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка – (код 2.1.1)\*;
- для индивидуального жилищного строительства – (код 2.1);
- объекты гаражного назначения – (код 2.7.1)\*;



- обслуживание автотранспорта – (код 4.9)\*;

- религиозное использование – (код 3.7)\*.

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

- земельные участки (территории) общего пользования – (код 12.0).

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

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

– минимальный размер земельного участка – 0,0004 га;

– максимальный размер земельного участка – 1 га.

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

– минимальный размер земельного участка – 0,02га;

– максимальный размер земельного участка – 3 га.

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

– максимальный процент застройки участка – 60 %;

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

- максимальное количество этажей -3;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого строительства – 3 м.

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

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

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

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

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

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

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

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

## **Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях зон коммунально-складского и промышленного назначения**

1. Зоны коммунально-складского и промышленного назначения (код зоны 3 01) предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно – защитных зон таких объектов.

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

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции – (код 1.15)\*;
- обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)\*
- пищевая промышленность – (код 6.4)\*;
- связь – (код 6.8)\*;
- строительная промышленность – (код 6.6)\*;
- склады – (код 6.9)\*;
- коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;
- обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*;
- обслуживание автотранспорта – (код 4.9)\*;
- ветеринарное обслуживание – (код 3.10)\*;
- бытовое обслуживание – (код 3.3)\*.

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

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

- земельные участки (территории) общего пользования – (код 12.0).

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

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0004 га;
- максимальный размер земельного участка – 5 га.

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

- минимальный размер земельного участка – 0,02 га
- максимальный размер земельного участка – 10 га.
- максимальный процент застройки 75 %;
- максимальная этажность -3;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м.

Увеличение площади застройки на территории земельного участка допускается при условии соблюдения противопожарных, санитарно-гигиенических и градостроительных норм, при условии согласования с соответствующими нормами с согласованием с органами местного самоуправления.

6. Размещение объектов производственных зон допускается только в соответствии с классом опасности с соблюдением нормативных санитарно-защитных зон.

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

8. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-

оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

9. На территориях производственных и коммунально-складских зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.), предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

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

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

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

### **Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях зон инженерной инфраструктуры**

1. Зоны инженерной инфраструктуры (код зон – 4 01) предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

- коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
- трубопроводный транспорт – (код 7.5)\*;
- связь – (код 6.8)\*.

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

- земельные участки (территории) общего пользования – (код 12.0).

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

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

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0004 га;
- максимальный размер земельного участка – 3 га.

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

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

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

6. *Предельные размеры* земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, СП42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий,

сооружений и иных объектов", СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", СНиП 2.04.08-87 "Газоснабжение", СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

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

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

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

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

## **Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры**

1. Зоны транспортной инфраструктуры – внешнего, сельского транспорта и улично-дорожной сети (код зон – 5 01-5 03) предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор трубопроводов, павильонов на остановочных пунктах пассажирского транспорта), а также территории, подлежащие благоустройству таких сооружений и коммуникаций.

Зоны транспортной инфраструктуры – улично-дорожной сети относятся к территориям общего пользования. В соответствии со ст. 36 п.4 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительных регламентов на данную территорию не распространяется.

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

- общее пользование территории – (код 12.0)\*;
- воздушный транспорт – (код 7.4)\*;
- трубопроводный транспорт – (код 7.5)\*;
- автомобильный транспорт – (код 7.2)\*;
- обслуживание автотранспорта – (код 4.9)\*ж
- объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)\*;
- коммунальное обслуживание (код 3.1)\*.

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

4. *Условно-разрешенные виды использования:*

- коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;
- обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*.

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

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

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

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

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

- минимальный размер земельного участка – 0,25 га;
- максимальный размер земельного участка – 3 га;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м,
- минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не подлежит установлению.

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

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

1. Зоны сельскохозяйственного производства (код зон – 6 01) предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, ведения сельского хозяйства, в т. ч. дачного хозяйства и садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (в соответствии с п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не подлежат установлению для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения).

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

- растениеводство – (код 1.1)\*;
- животноводство – (код 1.7)\*;
- пчеловодство – (код 1.12)\*;
- рыбоводство – (код 1.13)\*;
- научное обеспечение сельского хозяйства – (код 1.14)\*;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции – (код 1.15)\*;
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках – (код 1.16)\*;
- обеспечение сельскохозяйственного производства – (код 1.18)\*.

3. *Условно-разрешенные виды использования*: нет.

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

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

- минимальный размер земельного участка – 0,04 га;
- максимальный размер земельного участка – 20 га.
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м,

– минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не подлежит установлению.

–

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

## **Часть III. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КЛЮЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

### **ГЛАВА 8. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ КЛЮЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

#### **Статья 34. Публичные сервитуты**

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

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

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

4. Публичные сервитуты устанавливаются для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

5. Публичный сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

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

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

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

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

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

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

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

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

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

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

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

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

18. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия у него данного земельного участка с возмещением администрацией муниципального образования убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

## **Статья 35. Основные принципы организации застройки территории поселения**

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

2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженер-



ным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

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

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

### **Статья 36. Проектная документация объекта капитального строительства**

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

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

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

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

### **Статья 37. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**

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

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

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

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

## **Статья 38. Выдача разрешения на строительство**

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

2. На земельных участках, расположенных на территории Ключевского сельсовета, разрешение на строительство выдается Администрацией района, за исключением случаев размещения объектов:

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

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

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

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

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **Статья 39. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию осуществляется Администрацией Топчихинского района в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правитель-

ством Российской Федерации.

#### **Статья 40. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется статьями 51, 52, 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 43 закона Алтайского края «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края».

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

### **ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 41. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

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

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

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

#### **Статья 42. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации**

На основании утвержденных Правил Администрация сельсовета вправе принимать решения о:

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

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