УТВЕРЖДЕНЫ

решением Белояровского

сельского Совета депутатов

Топчихинского района

Алтайского края

от 15 ноября 2022 года № 24

ООО «Компания Земпроект»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**БЕЛОЯРОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ТОПЧИХИНСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**2022**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**БЕЛОЯРОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ТОПЧИХИНСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик:** Администрация Белояровского сельсовета Топчихинского района Алтайского края

**Договор:** № 99 от 24.03.2022

**Исполнитель:** ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта:

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** | | |
|  | Порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования Белояровский сельсовет Топчихинского района Алтайского края и внесения в них изменений | 18 страниц |
|  | Градостроительные регламенты | 13 страниц |
| **Графические материалы** | | |
|  | Карта градостроительного зонирования МО Белояровский сельсовет | Масштаб 1:25000 |
|  | Карта градостроительного зонирования с. Белояровка | Масштаб  1:5000 |

**Содержание**

[Введение 5](#_Toc118843411)

[Глава I. Порядок применения Правил и внесения в НИХ 6](#_Toc118843412)

[ИЗМЕНЕНИЙ 6](#_Toc118843413)

[Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного 6](#_Toc118843414)

[самоуправления 6](#_Toc118843415)

[Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 8](#_Toc118843416)

[Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Топчихинского района 9](#_Toc118843417)

[Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 9](#_Toc118843418)

[Статья 5. Внесение изменений в Правила 9](#_Toc118843419)

[Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 10](#_Toc118843420)

[Глава II. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий 11](#_Toc118843421)

[Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Белояровский сельсовет Топчихинского района Алтайского края. 11](#_Toc118843422)

[Статья 8. Виды зон с особыми условиями использования территории 11](#_Toc118843423)

[Статья 9. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности 13](#_Toc118843424)

[Глава III. Градостроительные регламенты 18](#_Toc118843425)

[Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов 18](#_Toc118843426)

[Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 19](#_Toc118843427)

[Статья 12. Градостроительные регламенты жилой зоны 21](#_Toc118843428)

[Статья 13. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны 23](#_Toc118843429)

[Статья 14. Градостроительные регламенты производственной зоны 25](#_Toc118843430)

[Статья 15. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструкт 27](#_Toc118843431)

[Статья 16. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры 28](#_Toc118843432)

[Статья 17. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения 29](#_Toc118843433)

[Статья 18. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования 31](#_Toc118843434)

**Введение**

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

Правила разработаны в соответствии с требованиями технических регламентов, схемой территориального планирования Топчихинского района Алтайского края Российской Федерации, генерального плана муниципального образования Белояровский сельсовет Топчихинского района Алтайского края.

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

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

**ИЗМЕНЕНИЙ**

**Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного**

**самоуправления**

**1.** Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, статьей 1 Градостроительного кодекса РФ.

1) 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, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства;

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

3) устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

4) 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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=3092A615462806782CFCCE2636B27357A6CA169B64235773C8517837B21FCBD943E31F2F13B0E27B8410575A22E115AC146DFEF31E69x9PAD) Российской Федерации;

5) функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

6) градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

8) 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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

9) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

10) линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

11) красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

12) 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);

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

14) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), 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.

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

2. Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Белояровского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории Белояровского сельсовета;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Область применения Правил:

- Правила распространяются на все расположенные на территории Белояровского сельсовета земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования Правил сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

4. Настоящие Правила применяются:

- при подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5. Полномочия органов местного самоуправления Белояровского сельсовета Топчихинского района Алтайского края в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом, Соглашением, заключенным между Администрацией Топчихинского района Алтайского края и Администрацией сельсовета о передаче осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета муниципального образования Топчихинский район в бюджет муниципального образования Белояровский сельсовет в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

6. Комиссия по землепользованию и застройке:

Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил (далее - комиссия) утверждаются главой местной администрации одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки.

В состав комиссии входят представители:

1) представительного органа муниципального образования;

2) уполномоченных органов местного самоуправления в сферах архитектуры и градостроительства, землеустройства, имущественных отношений;

В состав комиссии могут входить представители Законодательного Собрания Алтайского края, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, ассоциаций (союзов) индивидуальных предпринимателей и (или) коммерческих организаций.

Руководство деятельностью комиссии осуществляется председателем комиссии, который назначается главой сельсовета.

## Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1.Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

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

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

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, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, 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 или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

## Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Топчихинского района

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями статей 45, 46 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.

Подготовка проекта планировки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

## Статья 4. Проведение общественных обсуждений или 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, в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателей помещений, являющиеся частью объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, а также лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией проектов.

5. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО Белояровский сельсовет Топчихинского района.

## Статья 5. Внесение изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](consultantplus://offline/ref=7B23E080179C9CDD218AFCD24998D589B2E65A8B1131A5BCE3B23CC924ED5205754EBE29E87A5F1B3A5D30CA708B41B54FBD243251112AB1PAa1J) и [32](consultantplus://offline/ref=7B23E080179C9CDD218AFCD24998D589B2E65A8B1131A5BCE3B23CC924ED5205754EBE29E87A5E123D5D30CA708B41B54FBD243251112AB1PAa1J) Градостроительного кодекса РФ.

2. Внесение изменений в Правила осуществляется по мере поступления предложений от лиц, указанных в [части 3 статьи 33](consultantplus://offline/ref=B5AAB64E31587B05D99F57890A123789B17099B0E8023274455AE3497218099150517C31F846F1A7nAM9J) Градостроительного кодекса Российской Федерации. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил.

3. Основаниями для рассмотрения главой Администрации сельсовета вопроса о внесении изменений в Правила являются случаи, указанные в пункте 2 ст.33 Градостроительного Кодекса РФ.

4. Комиссия по подготовке проекта Правил в течение срока, установленного Градостроительным Кодексом РФ, 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.

5. Глава Администрации сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке проекта Правил, 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 заявителям.

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. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО Белояровский сельсовет Топчихинского района.

## Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

# Глава II. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий

## Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Белояровский сельсовет Топчихинского района Алтайского края.

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Белояровский сельсовет Топчихинского района Алтайского края (далее - МО Белояровский сельсовет) представляет собой чертеж с отображением границ МО Белояровский сельсовет, границ населенных пунктов, границ территориальных зон и границ зон специального назначения согласно приложению настоящих Правил.

На территории МО Белояровский сельсовет расположен объект культурного наследия регионального значения, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: «Памятник воинам, погибшим в годы Великой Отечественной войны (1941-1945 гг.)», расположенный по адресу: Алтайский край, Топчихинский район, с. Белояровка, ул. Гагарина, в 20 метрах от сельского Дома культуры расположенного по адресу ул. Гагарина, 33, с реестровым номером 22:49-6.453. Зона охраны объекта культурного наследия установлена и утверждены режимы использования земель постановлением Правительства Алтайского края от 17.05.2021 года № 482.

На территории МО Белояровский сельсовет отсутствуют памятники археологии федерального значения.

Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного Кодекса, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды.

На карте градостроительного зонирования территории МО Белояровский сельсовет выделены следующие виды территориальных зон:

Таблица 1

| **Кодовые обозначения территориальных зон** | | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- | --- |
| Жилая зона (Ж) | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Общественно-деловая зона (О) | О | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| Производственная зона (П) | П-1 | Производственная зона |
| Зона инженерной инфраструктуры (И) | И | Зона инженерной инфраструктуры |
| Зона транспортной инфраструктуры (Т) | Т-2 | Зона внешнего транспорта |
| Зона специального назначения (СП) | СП-1 | Связанная с захоронениями |
| СП-2 | Зона складирования и захоронения отходов |
| СП-3 | Зона озелененных территорий специального назначения |
| Зона сельскохозяйственного  использования (СХ) | СХ-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
|  | СХ-2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |

## Статья 8. Виды зон с особыми условиями использования территории

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

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

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

3. На карте градостроительного зонирования МО Белояровский сельсовет отражены следующие параметры зон с особыми условиями использования территории:

1. охранная зона линии электропередачи напряжением 10 кВ составляет 10 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

- охранная зона линии электропередачи напряжением 110 кВ составляет 20 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

1. охранная зона линии связи не менее 2 м по обе стороны от объекта;
2. зоны санитарной охраны источника водоснабжения в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
3. водоохранная зона, прибрежная защитная полоса водных объектов - в соответствии со ст.65 Водного Кодекса РФ;
4. береговые полосы водных объектов - в соответствии со ст.6 Водного Кодекса РФ;
5. охранная зона объекта культурного наследия с присвоенным реестровым номером 22:49-6.453.

Таблица 2

**ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

| **Виды зон** | **Разновидности видов зон** | **Нормативно-правовое основание** |
| --- | --- | --- |
| Охранные  зоны | ОЗ объектов электросетевого хозяйства  ОЗ линий сооружений связи | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Федеральный закон от 07.07.2003г.  № 126-ФЗ «О связи» |
| Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| Зоны санитарной охраны источника водоснабжения | ЗСО источников водоснабжения  СЗ полоса водоводов | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| Водоохранные зоны | ВЗ водных объектов;  ПЗП (прибрежная защитная полоса) водных объектов с учетом береговой полосы | Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. №74-ФЗ |
| Государственная охрана объектов культурного наследия | Защитная зона объектов культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" |
| Территория объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия |

## Статья 9. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности

В настоящей статье указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности, установленные законодательством Российской Федерации. Ссылки на соответствующие нормативные правовые акты в таблице 2 статьи 8 настоящих Правил.

В случае изменения нормативных правовых актов, установивших ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в части содержания установленных ограничений, подлежат применению ограничения, установленные федеральным законом и (или) принятым в соответствии с федеральным законом нормативным правовым актом, а Правила подлежат приведению в соответствие с законодательством, установившим ограничения.

**9.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры**

Охранные зоны электрических сетей.

В пределах охранных зон ЛЭП без письменного согласия организации, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

1. производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений;
2. осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур;
3. размещать автозаправочные станции;
4. устраивать свалки снега, мусора и грунта;
5. складировать корма, удобрения, солому, разводить огонь;
6. устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

Охранные зоны линий и сооружений связи.

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, запрещается:

1) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

2) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и др. изыскательские работы, которые с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

3) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

4) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы, устраивать заграждения и др. препятствия;

5) производить строительство и реконструкцию ЛЭП, радиостанций и др. объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

6) производить защиту от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи;

7) устраивать причалы, производить погрузо-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы производить добычу рыбы, а также водных животных и растения придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда.

Охранные зоны газораспределительных сетей.

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих газораспределительные сети, запрещается:

1. строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
2. сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
3. разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
4. перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
5. устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
6. огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
7. разводить огонь и размещать источники огня;
8. рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
9. открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
10. набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

**9.2 Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий (Таблица 3), направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Таблица 3

**Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения**

| **Мероприятия по первому поясу** | **Мероприятия по второму и третьему поясам** |
| --- | --- |
| Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие | Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов |
| Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений | Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора |
| Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса  В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе | Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. |
| Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов | Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод  Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля |
| Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО | Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод |

Кроме того, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:**

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**9.3. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

В отношении земельных участков, находящихся в границах водоохранной зоны запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах, предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта.

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод, в соответствии с [водным законодательством](garantF1://12047594.0) и законодательством в области охраны окружающей среды.

Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Использование ЗУ в границах береговых полос водных объектов общего пользования устанавливается в соответствии с федеральными законами.

**4. Защитная зона объектов культурного наследия**

В границах защитных зон объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

**Глава III. Градостроительные регламенты**

## Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов

**1.** Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

**2.** Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом МО Белояровский сельсовет;

4) видов территориальных зон;

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

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

**4.** 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 вновь 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 (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

**6.** Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливается, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Алтайского края или Администрацией Топчихинского района в соответствии с федеральными законами.

**7.** При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

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

**9.** Реконструкция указанных в части 8 статьи 10 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

**10.** В случае, если использование указанных в части 8 статьи 10 настоящих Правил 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.

## Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

**1.** Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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.

Если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 части 1 статьи 11 настоящих Правил предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, то такие предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 статьи 11 настоящих Правил предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут устанавливаться иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**2.** В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными, местными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями действующего законодательства РФ к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

**3.** Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

**4.** Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, а также нормативами градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

## Статья 12. Градостроительные регламенты жилой зоны

**1.** Жилая зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования кварталов с преимущественным размещением объектов жилищного строительства и организации благоприятной и безопасной среды проживания поселения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

**2.** В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Жилая зона включает:

Ж-1 – зону застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Таблица 4

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков \*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м\* | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 700 | 2500 | 3 | 5/3 | 60 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) | 5 | 2500 | - | 5/3 | 60 |
| Блокированная жилая застройка (код 2.3) | 500 | 20000 | 1 | 5/3 | 70 |
| Обслуживание жилой застройки (код 2.7) | 18 | 30 | 2 | 3/1 | 80 |
| Образование и просвещение (3.5); | - | - | - | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | |
| Передвижное жилье (код 2.4) | 400 | 3000 | 4 | 3 | 40 |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | 50 | 20000 | 1 | 5/3 | 60 |
| Здравоохранение (3.4) | - | - | - | - | - |
| Культурное развитие (3.6) | - | - | - | - | - |
| Религиозное использование (3.7) | - | - | - | - | - |
| Магазины (код 4.4) | 50 | 20000 | 2 | 5/3 | 60 |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | - | - | - | - | - |
| Спорт (5.1) | - | - | - | - | - |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Хранение автотранспорта  (код 2.7.1) | - | - | - | - | - |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | - | - | -\*\*\*\* | 3 | 50 |

*\* или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения.*

*\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями*

**Дополнительные параметры жилых зон**

- на приусадебных участках гаражи следует размещать отдельно стоящими или блокированными с домом, при этом число мест для хранения автомобилей должно быть не более двух. Гаражи размещаются, не выступая за пределы главного фасада дома.

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

– минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка- 1 м;

– до границы соседнего участка минимальные расстояния:

-от дома – 3 м;

–от постройки для содержания скота и птицы– 4 м;

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

–от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от среднерослых – 2м;

–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;

– в районах усадебной или индивидуальной жилой застройки размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее: одиночные или двойные - 10 м, до 8 блоков - 25 м, свыше 8 до 30 блоков - 50 м.

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

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

– расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов от границ участка домовладения принимаются в соответствии с требованиями [СанПиН 42-128-4690](consultantplus://offline/ref=307A51B19B2D8CBFB49210FFA70A26164923FF81A84E992CC83DE78195n6wFG) "Санитарные правила содержания территорий населенных мест";

- 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.

– 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 с учетом противопожарных требований, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

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

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

– площадки для установки контейнеров для сбора твердых бытовых отходов должны быть удалены от жилых домов, территорий детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м. но не более 100м.;

- при содержании пасеки в жилой зоне руководствоваться законом Алтайского края «О пчеловодстве»;

В границах зон застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

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

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

3) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей и помещений для хранений угля.

## Статья 13. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения, соцобеспечения и здравоохранения. Общественно-деловая зона включает:

О – зону делового, общественного и коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О)

Таблица 5

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков \*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | - | - | - | - | - |
| Социальное обслуживание (3.2) | - | - | - | - | - |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | 50 | 20000 | 3 | 25 | 80 |
| Здравоохранение (3.4) | - | - | - | 25 | 80 |
| Образование и просвещение (3.5) | 50 | 20000 | 2 | 25 | 80 |
| Культурное развитие (3.6) | - | - | - | 25 | 80 |
| Религиозное использование (3.7) | - | - | - | 25 | 80 |
| Общественное управление (3.8) | - | - | - | 25 | 80 |
| Обеспечение научной деятельности (3.9) | - | - | - | 25 | 80 |
| Деловое управление (4.1) | - | - | - | 25 | 80 |
| Рынки (4.3) | - | - | - | - | 80 |
| Магазины (код 4.4) | 50 | 20000 | 2 | 25 | 80 |
| Банковская и страховая деятельность (код 4.5) | 50 | 20000 | 3 | 25 | 80 |
| Общественное питание (код 4.6) | 50 | 20000 | 2 | 25 | 80 |
| Гостиничное обслуживание  (код 4.7) | 50 | 20000 | 3 | 25 | 80 |
| Развлечения (4.8) | - | - | - | 25 | 80 |
| Спорт (5.1.) | 50 | 20000 | - | 25 | 80 |
| Историко-культурная деятельность (9.3) | 50 | 20000 | - | 25 | 80 |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | 50 | 20000 | 2 | 5/3 | 50 |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | - | - | 3 | -[[1]](#footnote-1) | 40 |
| Автомобильный транспорт (7.2) | - | - | - | - | - |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | - | - | -\*\*\*\* | 3\*\*\* | 50 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | - | - | 1 | -[[2]](#footnote-2) | 70 |

*\*\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями*

**Дополнительные параметры общественно деловой зоны**

• минимальная площадь участка – 10 м2;

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

• минимальная высота здания – 3 м;

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

• максимальный процент застройки – 80;

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

• максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный размер земельного участка не устанавливаются.

## Статья 14. Градостроительные регламенты производственной зоны

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

Производственная зонавключает:

П – производственную зону;

Производственная зона (П)

Таблица 6

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | - | - | 1 | - | 75 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | - | - | - | - | 75 |
| Обеспечение научной деятельности (3.9) | - | - | - | - | 75 |
| Деловое управление (4.1) | - | - | - | - | 75 |
| Служебные гаражи (4.9) | - | - | - | - | 75 |
| Пищевая промышленность  (код 6.4) | - | - | - | - | 75 |
| Строительная промышленность  (код 6.6) | - | - | - | - | 75 |
| Склад (код 6.9) | - | - | - | - | 75 |
| Автомобильный транспорт (7.2) | - | - | - | - | 75 |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | |
| Здравоохранение (3.4) | - | - | - | - | 75 |
| Религиозное использование (3.7) | - | - | - | - | 75 |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | - | - | - | - | 75 |
| Спорт (5.1.) | - | - | - | - | 75 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | - | - | - | - | 75 |
| Магазины (4.4) | - | - | - | - | 75 |
| Общественное питание (4.6) | - | - | - | - | 75 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | - | - | - | - | *-* |

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями*

**Дополнительные параметры производственной зоны**

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

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

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

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

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

**Статья 15. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструкт**

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования объектов инженерной инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно нормативным требованиям.

Зона инженерной инфраструктуры (И)

Таблица 7

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | - | - | -\*\*\*\* | - | - |
| Связь (6.8) | - | - | -\*\*\*\* | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования – не установлены* | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Магазины (4.4); | - | - | - | - | *-* |
| Общественное питание (4.6); | - | - | - | - | *-* |
| Гостиничное обслуживание (4.7); | - | - | - | - | *-* |
| Обслуживание автотранспорта (4.9); | - | - | - | - | *-* |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | - | - | - | - | *-* |

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями*

**Параметры зоны инженерной инфраструктуры**

Плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами.

Строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – не подлежит установлению и определяется по заданию на проектирование.

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

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

## Статья 16. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры включает:

Т-2 – зону внешнего транспорта.

Зона внешнего транспорта (Т-2)

Таблица 8

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Объекты придорожного сервиса  (код 4.9.1) | -[[3]](#footnote-3) | - | - | - | - |
| Автомобильный транспорт  (код 7.2) | -[[4]](#footnote-4) | - | 3 | - | 30 |
| *Условно разрешенные виды использования – не установлены* | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования – не установлены* | | | | | |

**Параметры зоны объектов транспортной инфраструктуры**

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.

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.

## Статья 17. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения

Зона специального назначения предназначена для размещения объектов ритуального назначения, а также объектов размещения отходов потребления и иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зона специального назначения включает:

СП-1 – зону специального назначения, связанную с захоронениями;

СП-2 – зону складирования и захоронения отходов;

СП-3 – зона озелененных территорий специального назначения.

Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1)

Таблица 9

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | | Предельное количество надземных этажей | | Минимальные отступы от границ земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | | |
| минимум | | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Религиозное использование (3.7) | - | | - | - | | - | - |
| Ритуальная деятельность  (код 12.1) | - | | - | - | | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования - не установлены* | | | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Магазины (4.4) | - | - | | | - | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | - | | - | | - | - | - |

Зона складирования и захоронения отходов (СП-2)

Таблица 10

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание (3.1); | - | - | - | - | - |
| Специальная деятельность  (код 12.2) | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования - не установлены* | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | - | - | - | - | - |

Зона озелененных территорий специального назначения (СП-3)

Таблица 11

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Охрана природных территорий  (код 9.1) | - | - | - | - | - |
| Благоустройство территории  (код 12.0.2) | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования - не установлены* | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | - | - | - | - | - |

## Статья 18. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенными для ведения сельского хозяйства.

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

СХ-1 - зона сельскохозяйственного использования;

СХ-2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения;

Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1)

Таблица 12

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Выпас сельскохозяйственных животных (код 1.20) | - | - | - | - | - |
| Улично-дорожная сеть  (код 12.0.1)[[5]](#footnote-5) | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования - не установлены* | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования - не установлены* | | | | | |

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-2)

Таблица 13

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Птицеводство (код 1.10) | 10000 | 70000 | - | - | 60 |
| Пчеловодство (код 1.12) | 300 | 2500 | - | - | 60 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15); | 10000 | 70000 | 2 | - | 60 |
| Питомники (1.17) | 1000 | 50000 | 2 | - | 60 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18) | 10000 | 70000 | 2 | - | 60 |
| Овощеводство (1.3); | 300 | 2500 | 2 | - | 60 |
| Скотоводство (1.8) | 10000 | 70000 | 2 | - | 60 |
| *Условно разрешенные виды использования - не установлены* | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | - | - | - | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | - | - | - | - | - |

**Параметры зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения**

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.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – не подлежит установлению и определяется по заданию на проектирование.

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

1. *В соответствии с санитарными нормами* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС для данной территориальной зоны принимается в соответствии с градостроительными, санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями. Противопожарные расстояния от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований* [*Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"*](http://docs.cntd.ru/document/902111644) [↑](#footnote-ref-2)
3. *Размеры земельных участков, отводимых для придорожного сервиса определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656) [↑](#footnote-ref-3)
4. *Осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения обеспечивается органом исполнительной власти Алтайского края по управлению дорожным хозяйством. Размеры земельных участков, отводимых для автомобильных дорог определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656) [↑](#footnote-ref-4)
5. *Градостроительные регламенты зоны СХ-1 не распространяется на данные территории*

   *Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами* [↑](#footnote-ref-5)