\

ООО «Компания Земпроект»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ТОПЧИХИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ТОПЧИХИНСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**2023**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ТОПЧИХИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ТОПЧИХИНСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик:** Администрация Топчихинского сельсоветаТопчихинского района Алтайского края

**Договор:** №67 от 01.03.2023

**Исполнитель:** ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта:

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

**2023****СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование**  | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** |
|  |  Пояснительная записка | 37 страниц |
| **Графические материалы** |
|  | Карта границ территориальных зон территории муниципального образования | Масштаб 1:10000 |
| Фрагмент карты границ территориальных зон территории муниципального образования (с. Топчиха) | Масштаб 1:5000 |
|  | Карта границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования | Масштаб1:10000 |
| Фрагмент карты границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования (с. Топчиха) | Масштаб 1:5000 |

**Содержание**

[**Введение** 5](#_Toc146181221)

[**Глава I. Порядок применения Правил и внесения в НИХ** 6](#_Toc146181222)

[**ИЗМЕНЕНИЙ** 6](#_Toc146181223)

[Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного 6](#_Toc146181224)

[самоуправления 6](#_Toc146181225)

[Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 8](#_Toc146181226)

[Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Топчихинского района 9](#_Toc146181227)

[Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 11](#_Toc146181228)

[Статья 5. Внесение изменений в Правила 13](#_Toc146181229)

[Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 14](#_Toc146181230)

[**Глава II. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий** 16](#_Toc146181231)

[Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории Топчихинского сельсовета 16](#_Toc146181232)

[Статья 8. Виды зон с особыми условиями использования территории 17](#_Toc146181233)

[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 18](#_Toc146181234)

[**Глава III. Градостроительные регламенты** 25](#_Toc146181235)

[Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов 25](#_Toc146181236)

[Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 26](#_Toc146181237)

[Статья 12. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства 27](#_Toc146181238)

[Статья 13. Градостроительные регламенты жилых зон 29](#_Toc146181239)

[Статья 14. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны 34](#_Toc146181240)

[Статья 15. Градостроительные регламенты производственной зоны 35](#_Toc146181241)

[Статья 16. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования 40](#_Toc146181242)

[Статья 17. Градостроительные регламенты на территориях зоны рекреационного назначения 41](#_Toc146181243)

[Статья 18. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения 42](#_Toc146181244)

**Введение**

 Правилаземлепользования и застройки муниципального образования Топчихинский сельсовет Топчихинского района Алтайского края(далее- Правила)являются результатом градостроительного зонирования территории Топчихинского сельсовета, 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 Топчихинский 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 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 Топчихинского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории Топчихинского 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 Топчихинского 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:

1) предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) организации и проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

5) подготовке документации по планировке территории;

6) подготовке градостроительных планов земельных участков;

7) рассмотрении в комиссии по землепользованию и застройки, в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

9) образовании земельных участков, подготовке и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости

10) внесении изменений в настоящие Правила;

11) иных случаях, предусмотренных федеральным, региональным законодательством и муниципальными правовыми актами.

5. Полномочия органов местного самоуправления Топчихинского 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 Топчихинский 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 Администрации сельсовета 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

1. 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.

2. 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.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимо установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания;

4) размещение объектов капитального строительства планируется на территории двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществить на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуется предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществить на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуется предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительство Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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

7. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Подготовка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 9 настоящей статьи.

9. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

10. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения функциональной зоны.

11. Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

- установление, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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

## Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся 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 таких проектов.

2. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности наобщественные обсуждения или публичные слушания должны выноситься следующие проекты в области землепользования и застройки:

1) проекты правил землепользования и застройки сельсовета;

2) проекты планировки территорий;

3) проекты межевания территорий;

4) проекты правил благоустройства территорий;

5) проекты, предусматривающие внесение изменений в один из указанных утверждённых документов;

6) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

7) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В случае подготовки проекта планировки и проекта межевания территории публичные слушания не проводятся, если они подготовлены в отношении территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу, территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

3. Участниками публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территорий, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этих территорий земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

4. Участниками общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющиеся частью объектов капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

5. Процедуры проведения общественных обсуждений и публичных слушаний отражены в ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ.

6. Порядок организации и проведения общественных обсуждений публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО Топчихинский сельсоветТопчихинского района.

## Статья 5. Внесение изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

 2. Внесение изменений в Правила осуществляется по мере поступления предложений от лиц, указанных в части 3 статьи 33 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 следующие случаи, указанные в пункте 2 ст.33 Градостроительного Кодекса РФ:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

7) принятие решения о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений, погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

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

4. 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 со ст. 4 настоящих Правил и Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО Топчихинский сельсоветТопчихинского 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 Топчихинского сельсовета

Карта градостроительного зонирования территории МО Топчихинского сельсовета представляет собой чертеж с отображением границ МО Топчихинского сельсовета, границ населенных пунктов, границ территориальных зон и границ зон специального назначения согласно приложению настоящих Правил.

На территории МО Топчихинский сельсовет расположены объекты культурного наследия регионального значения, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Обелиск «Эвакогоспиталь № 2504», расположенный по адресу: Алтайский край, Топчихинский район, с. Топчиха, ул. Куйбышева, 6/1 а. Границы территории и режима использования объекта культурного наследия регионального значения установлены и утверждены Алтайохранкультурой Приказом №1166 от 10.10.2022 г.

«Мемориал землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны (1941-1945 гг.)», расположенный по адресу: Алтайский край, Топчихинский район, с. Топчиха, ул. Ленина, 9 а, с реестровым номером. Границы территории и режима использования объекта культурного наследия регионального значения установлены и утверждены Алтайохранкультурой Приказом №1167 от 10.10.2022 г.

На территории Топчихинского сельсовета 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 Топчихинский сельсовет выделены следующие виды территориальных зон:

Таблица 1

| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- |
| Жилые зоны (Ж) | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Общественно-деловые зоны (ОД) | ОД | Общественно-деловые зоны |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (П, И, Т) | П-1 | Производственная зона  |
| П-2 | Коммунально складская зона |
| И | Зона инженерной инфраструктуры |
|  | Т-1  | Зона внешнего транспорта |
|  | Т-2 | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
| Зоны сельскохозяйственногоиспользования (СХ) | СХ-1 | Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта |
| СХ-2 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий |
| Зоны рекреационного назначения (Р) | Р-1 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки,сады, скверы, бульвары, городские леса)  |
| Р-2 | Зона отдыха |
| Зоны специального назначения (СН) | СН-1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |
| СН-2 | Зона складирования и захоронения отходов |
| СН-3 | Зона озелененных территорий специального 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 инфраструктуры;
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 Топчихинский 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;

Таблица 2

**ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

| **Виды зон** | **Разновидности видов зон** | **Нормативно-правовое основание** |
| --- | --- | --- |
| Охранные Зоны (ОЗ) | ОЗ объектов электросетевого хозяйстваОЗ 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 водоснабженияСЗ 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 | Зона охраны объектов культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" |

## 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.

**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 газопроводов

В пределах охранных зон газопроводов запрещается:

– строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

– 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;

– разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

– перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

– устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

– огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала [эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям](https://base.garant.ru/12121252/947e56d01de81cdca234a7114196436f/#block_390), проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

– разводить огонь и размещать источники огня;

– рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

– открывать калитки и двери [газорегуляторных пунктов](https://base.garant.ru/12121252/947e56d01de81cdca234a7114196436f/#block_350), станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

– набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

– самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

 **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 поясаВ 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 водРазмещение 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.

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

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

1) использование сточных водв 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 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. Зона охраны объектов культурного наследия**

В границах зон охраны 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.

**5. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и на которые градостроительные регламенты не распространяются**

1. Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для некоторых категорий земельных участков, в том числе относящихся к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, землям лесного фонда, землям, покрытым поверхностными водами, землям запаса, землям особо охраняемых территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- 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 и 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;

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

**6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон:**

 На территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

 Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

 На территориях СЗЗ кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиНом 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

 СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**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 Топчихинский 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 устанавливаются, 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. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства**

1. На карте градостроительного зонирования МО Топчихинский сельсовет отсутствуют территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

2. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 40.1 Градостроительного Кодекса.

3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

4. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

5. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

6. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным Кодексом.

## Статья 13. Градостроительные регламенты жилых зон

Жилые зоны предназначены для обеспечения правовых условий формирования кварталов с преимущественным размещением объектов жилищного строительства и организации благоприятной и безопасной среды проживания поселения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или 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.

Жилые зоны включают:

Ж-1 – зону застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж-2 – зону застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Предназначена для индивидуального жилищного строительства, размещения жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивания сельскохозяйственных культур;размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

– Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

–Для индивидуального жилищного строительства (2.1);

– Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

– Блокированная жилая застройка (2.3);

– Обслуживание жилой застройки (2.7).

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

– Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

–Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг(3.1.2);

–Дома социального обслуживания (3.2.1.);

– Оказание услуг связи (3.2.3.);

– Бытовое обслуживание (3.3);

– Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

– Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

– Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);

– Культурное развитие (3.6).

– Предпринимательство (4.0);

– Общественное питание (4.6);

– Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

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

- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

–Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2);

– Ведение огородничества (13.1).

Объекты торгового назначения, не являющиеся объектами капитального строительства (далее также – нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления схемой размещения нестационарных торговых объектов, являются разрешенным видом использования для жилых зон.

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

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в границах с. Топчиха Топчихинского сельсовета из находящихся в муниципальной или государственной собственности земель:

– для индивидуального жилищного строительства

 минимальный размер – 0,07 га;

 максимальный размер – 0,15 га.

- для ведения личного подсобного хозяйства:

 минимальный размер – 0,01 га;

 максимальный размер – 0,15 га

Минимальный размер земельных участков, образованных до вступления в действие Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г №136-ФЗ, с разрешенным использованием:

- для размещения и использования жилого дома – 0,02 га,

- для размещения и обслуживания части жилого дома – 0,01 га.

Минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома определяется согласно нормативным показателям (СП 30-101-98) с учетом общей площади жилых помещений многоквартирного дома, при этом размер земельного участка должен быть не менее 0,10 га, и не более 1 га.

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 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 – 0,04га;

- максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

Максимальный процент застройки -60.

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

Минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. В условиях строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см. от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см., расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

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

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

- минимальный отступ от площадок для установки мусорных контейнеров – 20м,

– до границы соседнего участка минимальные расстояния:

 от дома – 3 м;

 от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

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

 от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

 от стволов среднерослых деревьев -2 м;

 от кустарников – 1 м;

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

– минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

– расстояние от помещений (сооружений) для содержания животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м;

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

– размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 15 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;

– для хозяйственных построек согласно противопожарным нормам, этажность не более 2-х этажей. В случае строительства второго этажа возможно только возведение мансардного этажа с увеличением отступа от границы смежного земельного участка не менее 2-х метров, с учетом инсоляции смежного земельного участка. При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы стоку дождевой воды не попал не соседний участок. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба – не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

– 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 5 м;

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

При не канализованном удалении фекалий необходимо обеспечивать устройства с местным компостированием – пудр-клозеты, биотуалеты. Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1м. Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтрованной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка.

Газоснабжение домов производить от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей. Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа следует осуществлять в соответствии с требованиями правил проектирования. Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание.

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

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

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

3) размещение со стороны улиц вспомогательных строений.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

 Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки предназначена для размещения малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);

обустройства спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

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

 - Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

-Блокированная жилая застройка (2.3)

 - Обслуживание жилой застройки (2.7).

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

– Для индивидуального жилищного строительства (2.1);

– Среднеэтажная жилая застройка (2.5);

– Хранение автотранспорта (2.7.1);

– Дома социального обслуживания (3.2.1);

– Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг(3.1.2);

– Оказание услуг связи (3.2.3.);

– Бытовое обслуживание (3.3);

– Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

– Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

– Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);

– Культурное развитие (3.6).

– Предпринимательство (4.0);

– Общественное питание (4.6);

– Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

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

- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

4. Параметры застройки:

- минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома определяется согласно нормативным показателям (СП 30-101-98) с учетом общей площади жилых помещений многоквартирного дома, при этом размер земельного участка должен быть не менее 0,10 га, и не более 1 га.

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 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 – 0,04га;

- максимальный размер земельного участка – 0,15 га

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

Предельное количество этажей:

- для малоэтажной жилой застройки– не более 4-х

- для среднеэтажной жилой застройки – не более 8-ти,

- для прочих видов разрешенного использования – не более 3-х.

Максимальный процент застройки -65.

5. Не допускается размещение объектов промышленности, объектов коммунально-складского назначения, а также иных объектов, оказывающих негативное воздействие не окружающую среду.

6. Изменение функционального назначения жилых помещений в многоквартирном доме допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами и нормативами градостроительного проектирования Алтайского края.

7. Нестационарные объекты, устанавливаемые в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления схемой размещения нестационарного объекта, являются разрешенным видом использования для данных зон.

8. 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.

## Статья 14. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны

Общественно-деловая зона (ОД) зонапредназначена для размещения объектов административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения, соцобеспечения, здравоохранения,

Общественно-деловые зоны (ОД)

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

– Коммунальное обслуживание (3.1);

– Социальное обслуживание (3.2);

– Бытовое обслуживание (код 3.3);

– Здравоохранение (3.4);

– Образование и просвещение (3.5);

– Культурное развитие (3.6);

– Религиозное использование (3.7);

– Общественное управление (3.8);

– Обеспечение научной деятельности (3.9);

– Предпринимательство (4.0);

– Спорт (5.1.);

– Историко-культурная деятельность (9.3);

– Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

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

– Для индивидуального жилищного строительства (2.1);

– Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

– Среднеэтажная жилая застройка (2.5);

– Хранение автотранспорта (2.7.1).

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

- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

4. 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 – 0,0001 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 %;

– минимальная высота здания – 4 м; предельное количество этажей -3.

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

– минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями общественно-делового назначения и жилыми домами, в том числе при размещении рядом с жилой зоной – не менее 10-15 м.

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

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

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

9. Нестационарные объекты, устанавливаемые в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления схемой размещения нестационарного объекта, 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.

## Статья 15. Градостроительные регламенты производственной зоны

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

2. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур включают:

П-1 – производственную зону;

П-2 – коммунально-складскую зону;

И – зону инженерной инфраструктуры;

Т1 - зону внешнего транспорта;

Т2 – зону объектов транспортной инфраструктуры.

Производственная зона (П-1)

Зона производственного назначения предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

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

– Производственная деятельность (6.0);

– Коммунальное обслуживание (3.1);

– Бытовое обслуживание (3.3);

– Обеспечение научной деятельности (3.9)

– Ветеринарное обслуживание (3.10);

– Деловое управление (4.1);

– Магазины (4.4);

– Служебные гаражи (4.9);

– Пищевая промышленность (код 6.4);

– Строительная промышленность (код 6.6);

– Склад (код 6.9);

– Автомобильный транспорт (7.2);

– Обеспечение внутреннего правопорядка(8.3).

– Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

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

– Здравоохранение (3.4);

– Религиозное использование (3.7);

– Гостиничное обслуживание (4.7);

– Спорт (5.1.);

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

– Коммунальное обслуживание (код 3.1);

– Магазины (4.4);

- Общественное питание (4.6).

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

– минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;

– максимальный размер земельного участка – 20 га.

– максимальный процент застройки 75 %;

– максимальная этажность -3;

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

5. 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. 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.

7. Размещение объектов производственных зон допускается только с соблюдением размеров санитарно-защитных зон. 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.

8. 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.

Коммунально-складская зона (П-2)

Коммунально-складская зона определена для размещения коммунальных и складских объектов, а также объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

 1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства коммунально-складской зоны:

– Коммунальное обслуживание (3.1);

– Бытовое обслуживание (3.3);

– Обеспечение научной деятельности (3.9)

– Деловое управление (4.1);

– Служебные гаражи (4.9);

– Пищевая промышленность (код 6.4);

– Строительная промышленность (код 6.6);

– Склад (код 6.9);

– Автомобильный транспорт (7.2);

– Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

 2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства коммунально-складской зоны:

– Здравоохранение (3.4);

– Религиозное использование (3.7);

– Гостиничное обслуживание (4.7);

– Спорт (5.1.);

 3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства коммунально-складской зоны:

– Коммунальное обслуживание (код 3.1);

– Магазины (4.4);

– Общественное питание (4.6).

 4.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.

 5. 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, атакже максимального процента застройки в границах земельного участка.

 6.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.

 7.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.

Зона инженерной инфраструктуры (И)

 Зона инженерной инфраструктуры определена для размещения сооружений и коммуникаций энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков, для размещения объектов связи.

 1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

– Коммунальное обслуживание (код 3.1);

– Связь (6.8);

– Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

 2. Условно разрешенные виды использования – не установлены.

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

– Магазины (4.4);

- Общественное питание (4.6);

– Гостиничное обслуживание (4.7);

– Служебные гаражи (4.9).

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

 – минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;

– максимальный размер земельного участка – 15 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.

 5. Предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется в соответствии с градостроительной документацией, 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 41-02-2003"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.

 6. 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.

 7. 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.

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

 Зона транспортной инфраструктуры включает:

Т-1 – зону внешнего транспорта;

Т-2 – зону 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.

Зона внешнего транспорта (Т-1)

 1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне внешнего транспорта:

– Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1);

– Железнодорожный транспорт (код 7.1);

– Автомобильный транспорт (код 7.2).

 2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне внешнего транспорта – не установлены.

 3. Вспомогательные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне внешнего транспорта – не установлены.

 4. Предельные размеры земельныхучастков, предельные параметры не подлежат установлению (часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ).

5.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.

Зона объектов транспортной инфраструктуры (Т-2)

 1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов транспортной инфраструктуры:

– Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2);

– Служебные гаражи (код 4.9);

– Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1).

 2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства объектов транспортной инфраструктуры:

 – Благоустройство территории (код 12.0.2).

 3. Вспомогательные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства объектов транспортной инфраструктуры:

 – Коммунальное обслуживание (3.1).

 4.Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

 - минимальный размер земельного участка – 0,04 га;

- максимальный размер земельного участка – 1га.

- 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 устанавливаются.

 5.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 16. 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 в границах населенного пункта;

СХ-2 –производственная зона сельскохозяйственных предприятий;

Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта (СХ-1)

Зоны сельскохозяйственного назначения включают зоны сельскохозяйственных угодий - сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

 зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

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

– Выпас сельскохозяйственных животных (код 1.20);

– Служебные гаражи (код 4.9);

– Складские площадки (код 6.9.1);

– Улично-дорожная сеть (код 12.0.1).

 2.Условно разрешенные виды использования – не установлены.

 3. Вспомогательные виды разрешенного использования – не установлены.

4. Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

 - 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 устанавливаются.

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий(СХ-2)

Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах, занятых объектами сельскохозяйственного назначения:

– Птицеводство (код 1.10);

– Пчеловодство (код 1.12);

– Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);

– Питомники (1.17);

– Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18);

– Овощеводство (1.3);

– Скотоводство (1.8);

– Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

 2.Условно разрешенные виды использования – не установлены.

 3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах, занятых объектами сельскохозяйственного назначения:

– Коммунальное обслуживание (код 3.1).

4. Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

 - 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 устанавливаются.

## Статья 17. Градостроительные регламенты на территориях зоны рекреационного назначения

Зоны рекреационного назначения предназначены для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также организации отдыха и досуга населения.

Зона рекреационного назначения включает:

Р-1 – зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки,

сады, скверы, бульвары, городские леса);

Р-2 – зону отдыха.

Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки,

сады, скверы, бульвары, городские леса) (Р-1)

В состав зон рекреационного назначения входят места отдыха общего пользования включаются зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, занятий физической культурой и спортом.

Зоны выделены для обеспечения условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

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

– Площадки для занятий спортом (код 5.1.3);

– Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

2. Условно разрешенные виды использования – не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

– Коммунальное обслуживание (3.1).

4. Общий баланс территории парков, скверов составляет:

– зеленые насаждения - 65-75 %;

– аллеи и дороги – 10-15 %;

– площадки – 8-12 %;

– сооружения – 5-7 %.

– минимальные размеры площади:

– садов жилых зон – 3 га;

–скверов – 0,5 га.

5. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры не подлежат установлению (часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ).

6. Нестационарные торговые объекты, устанавливаемые в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления схемой размещения нестационарных торговых объектов, являются разрешенным видом использования для данных территориальных зон.

Зона отдыха (Р-2)

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

– Отдых (рекреация) (код 5.0);

- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)

- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)

- Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)

- Водный спорт (5.1.5)

- Авиационный спорт (код 5.1.6)

- Спортивные базы (код 5.1.7)

- Природно-познавательный туризм (код 5.2)

- Туристическое обслуживание (код 5.2.1)

- Охота и рыбалка (код 5.3)

- Причалы для маломерных судов (код 5.4)

- Поля для гольфа или конных прогулок (код 5.5)

2. Условно разрешенные виды использования:

- Общественное питание (код 4.6)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

– Коммунальное обслуживание (3.1);

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры не подлежат установлению (часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ).

5. Нестационарные торговые объекты, устанавливаемые в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления схемой размещения нестационарных торговых объектов, являются разрешенным видом использования для данных территориальных зон.

## Статья 18. 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:

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

СН-2 – зону складирования и захоронения отходов;

СН-3 – зону озелененных территорий специального назначения.

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

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения, связанной с захоронениями:

– Религиозное использование (3.7);

– Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

– Ритуальная деятельность (код 12.1).

 2**.** Условно разрешенные виды использования – не установлены.

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

– Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

– Магазины (4.4);

4. На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

5. Минимальное расстояние от жилых зон не менее – 100 м при площади кладбища до 10 га.

6. При закрытии кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.

Зона складирования и захоронения отходов (СН-2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне складирования и захоронения отходов:

– Коммунальное обслуживание (3.1);

– Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

– Специальная деятельность (код 12.2).

 2**.** Условно разрешенные виды использования – не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне складирования и захоронения отходов– не установлены.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – не подлежит установлению.

Минимальное расстояние от скотомогильника с захоронением в яме:

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

– до скотопрогонов и пастбищ - 200 м.

– до автомобильных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м.

– минимальное расстояние от полигона до жилой зоны - 500 м.

– минимальная высота стен – 9 м;

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

5*.Предельные размеры земельных участков, предельные параметры не подлежат установлению (часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ).*

6. На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

Зона озелененных территорий специального назначения (СН-3)

1. Основные виды разрешенного использованияземельных участков и объектов капитального строительства в зоне озелененных территорий специального назначения:

– Охрана природных территорий (код 9.1);

 – Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

 2**.** Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства озелененных территорий специального назначения – не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне складирования и захоронения отходов– не установлены.

4. На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

В зонах спецназначения(СН-1, СН-2; СН-3) не подлежат установлению (часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ) 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 также максимального процента застройки в границах земельного участка.