

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ АЛЕЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ
(ВОСЬМОЙ СОЗЫВ)

Р Е Ш Е Н И Е

06.07.2023

№ 26

г. Алейск

О принятии решения Собрании депутатов Алейского района Алтайского края «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования Безголосовский сельсовет Алейского района Алтайского края»

Руководствуясь статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии частями 3,4, пунктом 20, части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь частью 2 статьи 5 Устава муниципального образования Алейский район Алтайского края с учетом заключения комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Безголосовский сельсовет Алейского района Алтайского края, результатом публичных слушаний, Собрание депутатов Алейского района Алтайского края РЕШИЛО:

1. Принять решение «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Безголосовский сельсовет Алейского района Алтайского края(прилагается).

2. Направить указанное решение главе района для подписания и опубликования на официальном сайте Администрации Алейского района в сети «Интернет».

3. Решение Собрании депутатов Алейского района Алтайского края от 05.03.2019 № 6 «О принятии решения Собрании депутатов Алейского района Алтайского края «Об утверждении Правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования Безголосовский сельсовет Алейского района Алтайского края» считать утратившим силу

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по социальной политике, вопросам жизнеобеспечения и местному самоуправлению (Т.В. Прищепа).

Председатель Собрании депутатов
Алейского района Алтайского края

С.Д.Миллер

Приложение к решению Собрания
депутатов Алейского района Алтайского края
от 06.07.2023 № 26

Р Е Ш Е Н И Е

Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Безголосовский сельсовет Алейского района Алтайского края

1. Утвердить Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Безголосовский сельсовет Алейского района Алтайского края в новой редакции (прилагается).
2. Решение от 05.03.2019 №5-РСД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования Безголосовский сельсовет Алейского района Алтайского края» считать утратившим силу.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его обнародования.
4. Обнародовать настоящее решение на официальном сайте Администрации Алейского района в сети «Интернет».

Глава района

С.Я. Агаркова

г. Алейск
06.07.2023
№14 -РСД

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БЕЗГОЛОСОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
АЛЕЙСКОГО РАЙОНА
АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

2022

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БЕЗГОЛОСОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
АЛЕЙСКОГО РАЙОНА
АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом
Администрации Алейского района Алтайского края
Муниципальный контракт: № 777 от 22.12.2022 г.
Исполнитель: ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта:
_____ Садакова Г.А.

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование	Параметры
Текстовые материалы		
1.	Пояснительная записка	40 страниц
Графические материалы		
2.	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования	Масштаб 1:25000

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Алейского района	5
Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	6
Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Алейского района	7
Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	7
Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.....	7
Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	7
ГЛАВА II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	9
Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории МО Безголосовский сельсовет	9
Статья 8. Виды зон с особыми условиями использования территории.....	9
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	11
ГЛАВА III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	15
Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов	15
Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	16
Статья 12. Градостроительные регламенты жилых зон	18
Статья 13. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон.....	23
Статья 14. Градостроительные регламенты производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	27
Статья 15. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования	34
Статья 16. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения	37

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки являются результатом градостроительного зонирования территории МО Безголосовский сельсовет – разделения сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента (далее - Правила).

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

ГЛАВА I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО БЕЗГОЛОСОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ АЛЕЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Алейского района

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, используются в значениях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Целями Правил землепользования и застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории МО Безголосовский сельсовет, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории МО Безголосовский сельсовет;
- 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 землепользования и застройки 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 землепользования и застройки:

– правила землепользования и застройки распространяются на все расположенные на территории МО Безголосовский сельсовет земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования, установленные Правилами, градостроительных регламентов 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 землепользования и застройки применяются:

- при подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;
- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5. Решения органов местного самоуправления Алейского района, органов государственной власти Алтайского края, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

К полномочиям Собрания депутатов Алейского района Алтайского края в области

землепользования и застройки относится утверждение Правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

К полномочиям главы Алейского района в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта (о внесении изменений) «Правил землепользования и застройки сельского поселения»;
- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решений о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;
- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
- другие полномочия.

6. Комиссия по землепользованию и застройке:

Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Алейский район Алтайского края (далее – Комиссия) является постоянно действующей комиссией при Администрации Алейского района Алтайского края.

Состав Комиссии утверждается постановлением Администрации района из представителей структурных подразделений Администрации района, осуществляющих полномочия Администрации района в области архитектуры и градостроительства, землеустройства, имущественных отношений, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

В состав комиссии входят депутаты Собрания депутатов Безголосовского сельсовета Алейского района Алтайского края (по согласованию), главы администраций сельсоветов, главы сельсоветов, депутаты сельских Советов народных депутатов (по согласованию) соответствующих территорий, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации и заключения.

В состав Комиссии могут входить представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления, а также лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций (по согласованию).

Председателем Комиссии, заместителем председателя Комиссии назначается лицо, осуществляющее полномочия Администрации района в области градостроительства.

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

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

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

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Алтайского края, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Алейского района.

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

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

Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Алтайского края, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Алейского района Алтайского края.

Градостроительным кодексом РФ предусмотрена процедура уточнения Правил в случае поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3-5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки 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 МО Безголосовский сельсовет

Карта градостроительного зонирования территории МО Безголосовский сельсовет представляет собой чертеж с отображением границ МО Безголосовский сельсовет, границ территориальных зон и границ зон специального назначения согласно приложению настоящих Правил землепользования и застройки.

На территории МО Безголосовский сельсовет имеются объекты культурного наследия (памятники истории, археологии), включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

На карте градостроительного зонирования МО Безголосовский сельсовет отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в связи с отсутствием планирования осуществления такой деятельности.

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

На карте градостроительного зонирования территории МО Безголосовский сельсовет выделены различные виды территориальных зон (Таблица 1).

Таблица 1

Виды территориальных зон МО Безголосовский сельсовет

Кодовые обозначения территориальных зон		Наименование территориальных зон
Жилые зоны (Ж)	Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Общественно-деловые зоны (ОД)	ОД	Общественно-деловые зоны
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (П, И, Т)	И	Зона инженерной инфраструктуры
	Т-1	Зона автомобильного транспорта
	Т-1(1)	Зона автомобильного транспорта
	Т-2	Зона внутреннего автомобильного транспорта
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	Т-3	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта
Зоны специального назначения (СН)	СХ-2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
	СН-1	Зона кладбищ
	СН-2	Зона складирования и захоронения отходов

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) охранные зоны инженерных коммуникаций;
- 2) водоохранная зона, прибрежная защитная полоса, береговая полоса водных объектов;
- 3) зона охраны объекта культурного наследия;
- 4) придорожная 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 (Таблица 2).

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

1) охранный зона линии электропередачи напряжением 10 кВ составляет 10 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач (сведения о границах охранной зоны внесены в ЕГРН – реестровый номер 22:01-6.173);

2) охранный зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодификации не менее 2 м по обе стороны от объекта (сведения о границах охранной зоны внесены в ЕГРН – реестровые номера 22:01-6.205, 22:01-6.1048);

3) водоохранная зона р. Алей 200 м (сведения о границах водоохранной зоны внесены в ЕГРН – реестровый номер 22:01-6.999), прибрежная защитная полоса р. Алей 200 м (сведения о границах прибрежной защитной полосы внесены в ЕГРН – реестровый номер 22:01-6.998);

4) водоохранная зона и прибрежная защитная полоса иных водных объектов - в соответствии со статьей 65 Водного Кодекса РФ;

5) береговые полосы водных объектов - в соответствии со статьей 6 Водного Кодекса РФ;

6) зона охраны объекта культурного наследия регионального значения «Памятник воинам, погибшим в годы Великой Отечественной войны (1941-1945гг.)», 1965 г., расположенного по адресу: Алтайский край, с. Безголосово, ул. Центральная, 16, (сведения о границах зоны охраны внесены в ЕГРН – реестровый номер 22:01-6.477);

7) придорожная полоса устанавливается в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог (сведения о размерах придорожных полос внесены в ЕГРН – реестровые номера 22:00-687, 22:00-1009).

Таблица 2

ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Виды зон	Разновидности видов зон	Нормативно-правовое основание
Охранные зоны	ОЗ объектов электросетевого хозяйства	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
	ОЗ линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодификации	Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»

Виды зон	Разновидности видов зон	Нормативно-правовое основание
		Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
Водоохранная зона	ВЗ водных объектов; ПЗП (прибрежная защитная полоса) водных объектов с учетом береговой полосы	Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ
Государственная охрана объектов культурного наследия	Зона охраны объекта культурного наследия	Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 26.10.2022 № 1333
Придорожная полоса	Придорожная полоса	Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в 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 объектов электросетевого хозяйства

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;

б) устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

Охранные зоны линий и сооружений связи и линий и сооружений радификации

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радификации, 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-съёмочные, 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 радификации, 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 радификации;

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, а также водных животных и растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда.

2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

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

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

б) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), 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.

3. Охранная зона объекта культурного наследия

На территории объекта культурного наследия запрещается:

– проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ, разрешенных статьей 5.1 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

– строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства.

На территории объекта культурного наследия разрешается проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

4. Придорожная полоса

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильных дорог объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей без разрешения на строительство (в случае, если для строительства или реконструкции указанных объектов требуется выдача разрешения на строительство), или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, осуществить снос незаконно возведенных объектов и сооружений и привести автомобильные дороги в первоначальное состояние. В случае отказа от исполнения таких требований владельцы автомобильных дорог выполняют работы по ликвидации возведенных объектов или сооружений с последующей компенсацией затрат на выполнение этих работ за счет лиц, виновных в незаконном возведении указанных объектов, сооружений, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок осуществления владельцем автомобильной дороги мониторинга соблюдения технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке.

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 Безголосовский 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 Алейского 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 землепользования и застройки 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 землепользования и застройки 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 землепользования и застройки 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 землепользования и застройки предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут устанавливаться иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

Статья 12. Градостроительные регламенты жилых зон

1. 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.

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

Жилые зоны включают:

Ж-1 – зону застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Таблица 3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ¹	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
<i>Основные виды разрешенного использования</i>							
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	100 ²	5000	1	100	3	1	60
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	100 ²	5000	1	100	3	5/3	60

¹возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

² или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке, и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ¹	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Блокированная жилая застройка (код 2.3)	200	2000	10	200	3	1	60
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) ³	не подлежат установлению						
Ведение огородничества (код 13.1)	не подлежат установлению	100	не подлежат установлению	100	не подлежат установлению	1	не подлежат установлению
Ведение садоводства (код 13.2)	100	5000	1	100	3	1	60
Условно разрешенные виды использования							
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	400 ⁴	3000	30	100	4	1	60
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	не подлежат установлению				не подлежат установлению ⁵	3	50
Оказание услуг связи (код 3.2.2)	не подлежат установлению					1	60
Бытовое обслуживание (код 3.3)	не подлежат установлению					1	60
Здравоохранение (код 3.4)	не подлежат установлению						

³ градостроительные регламенты жилых зон не распространяются на территории с данным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

⁴ или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке, и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения

⁵ определяется технологическими требованиями

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ¹	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	не подлежат установлению				25	не подлежат установлению	
Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)	не подлежат установлению				1	60	
Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)	не подлежат установлению				1	60	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)	не подлежат установлению				1	60	
Магазины (код 4.4)	не подлежат установлению				1	60	
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	не подлежат установлению				1	50	
Общественное питание (код 4.6)	не подлежат установлению				1	50	
Гостиничное обслуживание (код 4.7)	не подлежат установлению				1	50	
Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)	не подлежат установлению						
Пищевая промышленность (код 6.4)	не подлежат установлению				3	60	
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	не подлежат установлению					60	
Историко-культурная деятельность (код 9.3)б	не подлежат установлению						
Вспомогательные виды разрешенного использования							

^б градостроительные регламенты жилых зон не распространяются на данные территории. Использование ЗУ определяется уполномоченными органами исполнительной власти РФ в соответствии с федеральными законами. Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон определяются в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 N 315

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ¹	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	не подлежат установлению				не подлежат установлению ⁷	3	50

3. Дополнительные параметры жилых зон

Для земельных участков под существующими домовладениями, право, на которое не было оформлено надлежащим образом до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, размеры установить по фактическому пользованию.

При формировании земельных участков с целью предоставления отдельным категориям граждан, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Алтайского края.

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

Минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка:

- от дома – 3 м;
- от постройки для содержания домашних животных – 4 м;
- от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 2 м;
- от кустарников – 1 м;
- от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м.

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

Размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 м.

Расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов от границ участка домовладения – не менее 4 м.

⁷ определяется технологическими требованиями

Размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м.

Максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений (для индивидуальных жилых домов).

Максимальная высота для вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м.

Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению.

Ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

Высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м.

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 – 25 м.

Максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка – 1,5 м.

Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) не менее 6 м² на одного человека или не менее 25% площади квартала (микрорайона).

В границах зон застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

– 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);

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

– размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях;

– размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей.

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 Алейский район.

Статья 13. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

1. Общественно-деловые зоны предназначена для размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, торговли, общественного питания, социально и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности зона, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, общественного и финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

2. Общественно-деловые зоны включают:

ОД – общественно-деловая зона.

Общественно-деловая зона (ОД)

Таблица 4

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ⁸	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Основные виды разрешенного использования							
Коммунальное обслуживание (3.1)	не подлежат установлению				не подлежат установлению ⁹	3	65
Социальное обслуживание (код 3.2)	не подлежат установлению					1	65
Бытовое обслуживание (код 3.3)	не подлежат установлению					1	65
Здравоохранение (код 3.4)	не подлежат установлению–						
Образование и просвещение (код 3.5)	не подлежат установлению					25	не подлежат установлению
Культурное развитие (код 3.6)	не подлежат установлению					1	65
Религиозное использование (код 3.7)	не подлежат установлению					1	65
Общественное управление (код 3.8)	не подлежат установлению					1	65

⁸возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

⁹определяется технологическими требованиями

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ⁸	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Ветеринарное обслуживание (код 3.10)	не подлежат установлению					1	65
Деловое управление (код 4.1)	не подлежат установлению					1	65
Рынки (код 4.3)	не подлежат установлению					1	20
Магазины (код 4.4)	не подлежат установлению					1	65
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	не подлежат установлению					1	65
Общественное питание (код 4.6)	не подлежат установлению					1	65
Гостиничное обслуживание (код 4.7)	не подлежат установлению					1	65
Развлекательные мероприятия (код 4.8.1)	не подлежат установлению					1	65
Служебные гаражи (код 4.9)	не подлежат установлению				1	не подлежат установлению	65
Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)	не подлежат установлению						
Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)	не подлежат установлению						
Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4)	не подлежат установлению						
Пищевая промышленность (код 6.4)	не подлежат установлению					3	65
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	не подлежат установлению						65
Историко-культурная деятельность (код 9.3) ¹⁰	не подлежат установлению						

¹⁰ градостроительные регламенты общественно-деловых зон не распространяются на территории с данным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Использование ЗУ определяется уполномоченными органами исполнительной власти РФ в соответствии с федеральными законами. Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ⁸	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) ¹¹	не подлежат установлению						
Условно разрешенные виды использования							
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	100 ¹²	5000	1	100	3	1	65
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	100 ²	5000	1	100	3	5/3	65
Блокированная жилая застройка (код 2.3)	200	2000	10	200	3	1	65
Вспомогательные виды разрешенного использования							
Не устанавливаются							

3. Дополнительные параметры общественно-деловых зон

Минимальная высота здания – 4 м, шпили, башни, флагштоки – без ограничений.

Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м.

Ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

Объекты, размещаемые в территориальных зонах, 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.

границах данных зон определяются в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 N 315

¹¹ градостроительные регламенты общественно-деловых зон не распространяются на территории с данным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

¹² или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке, и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения

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 Алейский район.

Статья 14. Градостроительные регламенты производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур

1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

И – зону инженерной инфраструктуры;

Т-1 – зону автомобильного транспорта;

Т-1(1) – зону автомобильного транспорта;

Т-2 – зону внутреннего автомобильного транспорта;

Т-3 – зону объектов транспортной инфраструктуры.

Зона инженерной инфраструктуры (И)

Таблица 5

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ¹³	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Основные виды разрешенного использования							
Коммунальное обслуживание (3.1)	не подлежат установлению				не подлежат установлению ¹⁴	не подлежат установлению	
Энергетика (код 6.7)	не подлежат установлению						
Связь (код 6.8)	не подлежат установлению						
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) ¹⁵	не подлежат установлению						

¹³возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

¹⁴определяется технологическими требованиями

¹⁵градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры не распространяются на территории с данным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ¹³	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
<i>Условно разрешенные виды использования</i>							
не подлежат установлению							
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования</i>							
не подлежат установлению							

3. Дополнительные параметры зоны инженерной инфраструктуры

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

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

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

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

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

Зона автомобильного транспорта (Т-1)

Таблица 6

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ¹⁶	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Основные виды разрешенного использования							
Автомобильный транспорт (код 7.2)	не подлежат установлению ¹⁷		не подлежат установлению				
Условно разрешенные виды использования							
Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)	не подлежат установлению						
Вспомогательные виды разрешенного использования							
не подлежат установлению							

¹⁶Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

¹⁷ осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения обеспечивается органом исполнительной власти Алтайского края по управлению дорожным хозяйством. Размеры земельных участков, отводимых для автомобильных дорог, определяются в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"

Зона автомобильного транспорта (Т-1(1))

Таблица 7

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ¹⁸	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Основные виды разрешенного использования							
Автомобильный транспорт (код 7.2)	не подлежат установлению ¹⁹		не подлежат установлению				
Условно разрешенные виды использования							
Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)	не подлежат установлению						
Вспомогательные виды разрешенного использования							
не подлежат установлению							

4. Дополнительные параметры зоны автомобильного транспорта

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 Алейский район.

¹⁸Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

¹⁹ осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения обеспечивается органом исполнительной власти Алтайского края по управлению дорожным хозяйством. Размеры земельных участков, отводимых для автомобильных дорог, определяются в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"

Зона внутреннего автомобильного транспорта (Т-1)

Таблица 8

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ²⁰	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
<i>Основные виды разрешенного использования</i>							
Обслуживание перевозок пассажиров (код 7.2.2)	не подлежат установлению						
Стоянки транспорта общего пользования (код 7.2.3)	не подлежат установлению						
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) ²¹	не подлежат установлению						
<i>Условно разрешенные виды использования</i>							
не подлежат установлению							
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования</i>							
не подлежат установлению							

5. Дополнительные параметры зоны внутреннего автомобильного транспорта

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 Алейский район.

²⁰ возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

²¹ градостроительные регламенты общественно-деловых зон не распространяются на территории с данным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона объектов транспортной инфраструктуры (Т-3)

Таблица 9

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ²²	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Основные виды разрешенного использования							
Служебные гаражи (код 4.9)	не подлежат установлению						
Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)	не подлежат установлению						
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) ²³	не подлежат установлению						
Условно разрешенные виды использования							
не подлежат установлению							
Вспомогательные виды разрешенного использования							
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	не подлежат установлению				не подлежат установлению ²⁴	не подлежат установлению	

6. Дополнительные параметры зоны объектов транспортной инфраструктуры

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

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

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

²² возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

²³ градостроительные регламенты зоны объектов транспортной инфраструктуры не распространяются на территории с данным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

²⁴ определяется технологическими требованиями

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

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

Статья 15. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования

1. Зоны сельскохозяйственного использования выделены для обеспечения правовых условий использования объектов капитального строительства на территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и занятыми объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенными для ведения сельского хозяйства.

2. 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)

Таблица 10

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ²⁵	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
<i>Основные виды разрешенного использования</i>							
Сенокосение (код 1.19)	не подлежат установлению						
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) ²⁶	не подлежат установлению						
<i>Условно разрешенные виды использования</i>							
Ведение огородничества (код 13.1)	200	800	5	40	не подлежат установлению	1	не подлежат установлению
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования</i>							
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	не подлежат установлению				не подлежат установлению ²⁷	не подлежат установлению	

²⁵ возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

²⁶ градостроительные регламенты зоны объектов транспортной инфраструктуры не распространяются на территории с данным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

²⁷ определяется технологическими требованиями

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-2)

Таблица 11

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ²⁸	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
<i>Основные виды разрешенного использования</i>							
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код 1.2)					не подлежат установлению		
Овощеводство (код 1.3)					не подлежат установлению		
Садоводство (код 1.5)					не подлежат установлению		
Животноводство (код 1.7)					не подлежат установлению		
Пчеловодство (код 1.12)					не подлежат установлению		
Научное обеспечение сельского хозяйства (код 1.14)					не подлежат установлению		
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16)					не подлежат установлению		
Питомники (код 1.17)					не подлежат установлению		
Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)					не подлежат установлению		
Склад (код 6.9)					не подлежат установлению		
Складские площадки (код 6.9.1)					не подлежат установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) ²⁹					не подлежат установлению		
<i>Условно разрешенные виды использования</i>							

²⁸ Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

²⁹ градостроительные регламенты производственной зоны сельскохозяйственных предприятий не распространяются на территории с данным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ²⁸	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
не подлежат установлению							
Вспомогательные виды разрешенного использования							
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	не подлежат установлению				не подлежат установлению ³⁰	не подлежат установлению	

³⁰ определяется технологическими требованиями

Статья 16. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены 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.

2. Зоны специального назначения включают:

СН-1 – зону кладбищ;

СН-2 – зону складирования и захоронения отходов.

Зона кладбищ (СН-1)

Таблица 12

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ³¹	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Основные виды разрешенного использования							
Ритуальная деятельность (код 12.1)	не подлежат установлению	400000	не подлежат установлению	не подлежат установлению ³²	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории (код 12.0.2)	не подлежат установлению						
Условно разрешенные виды использования							
Историко-культурная деятельность (код 9.3) ³³	не подлежат установлению						
Вспомогательные виды разрешенного использования							

³¹возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

³² для культовых зданий предельная высота в соответствии с религиозной традицией

³³ градостроительные регламенты зоны кладбищ не распространяются на данные территории. Использование ЗУ определяется уполномоченными органами исполнительной власти РФ в соответствии с федеральными законами. Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон определяются в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 N 315

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ³¹	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	не подлежат установлению				не подлежат установлению ³⁴	не подлежат установлению	
Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)	не подлежат установлению						

3. Дополнительные параметры зоны кладбищ

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

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

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

Зона складирования и захоронения отходов (СН-2)

Таблица 13

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ³⁵	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
<i>Основные виды разрешенного использования</i>							

³⁴ определяется технологическими требованиями

³⁵ возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков				Предельное количество этажей	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений ³⁵	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	Площадь, кв.м		Размер, м				
	минимум	максимум	минимум	максимум			
Специальная деятельность (код 12.2)	600 ³⁶	–	–	–	– ³⁷	100	65 ³⁸
Условно разрешенные виды использования							
не подлежат установлению							
Вспомогательные виды разрешенного использования							
не подлежат установлению							

4. Дополнительные параметры зоны складирования и захоронения отходов

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.

Конкретные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

³⁶ для скотомогильников

³⁷ в соответствии со спецификой деятельности

³⁸ рекомендуется использовать СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)

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

