**ВОРОНИХИНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ВОРОНИХИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА РЕБРИХИНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

#### РЕШЕНИЕ

 **29.10.2024 г. № 25**

**с.Ворониха**

**Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края, соглашением о передаче осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения от 26 октября 2023 года, утвержденным решением Воронихинского сельского Совета народных депутатов Воронихинского сельсовета Ребрихинского района Алтайского края от 26.10.2023 № 30, учитывая результаты публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края, сельский Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

 1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края (Приложение).

2. Признать утратившим силу решения Воронихинского сельского Совета народных депутатов Ребрихинского сельсоветаРебрихинского района Алтайского края:

 - от 27.02.2023 №13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Ребрихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края»;

3. Опубликовать решение в Сборнике муниципальных правовых актов Воронихинского сельсовета Ребрихинского района Алтайского края, разместить на официальном сайте Администрации Воронихинского сельсовета Ребрихинского района Алтайского края, обнародовать на информационном стенде Администрации Воронихинского сельсовета.

4 Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по правовым вопросам.

Председатель сельского

Совета народных депутатов И.А.Беккер

Антикоррупционная экспертиза проекта муниципального правового акта проведена. Коррупциогенных факторов не выявлено.

Глава сельсовета С.А.Реунов

Приложение

к решению Воронихинского сельского Совета народных депутатов Воронихинского сельсовета Ребрихинского района Алтайского края от 29.10.2024 г. №25

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ВОРОНИХИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

РЕБРИХИНСКОГО РАЙОНА

АЛТАЙСКОГО КРАЯ

с. Ворониха 2024 г.

**Содержание**

[**Введение** 6](#_Toc125907986)

[**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений** 7](#_Toc125907987)

[**Глава 1. Общие положения** 7](#_Toc125907988)

[**Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил** 7](#_Toc125907989)

[**Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах** 7](#_Toc125907990)

[**Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил** 12](#_Toc125907991)

[**Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила** 12](#_Toc125907992)

[**Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке** 12](#_Toc125907993)

[**Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки** 18](#_Toc125907994)

[**Статья 6.** **Полномочия органов местного самоуправления Воронихинского сельсовета в области землепользования и застройки1** 18](#_Toc125907995)

[**Статья 7.** **Полномочия представительного органа сельсовета в области землепользования и застройки** 19](#_Toc125907996)

[**Статья 8.** **Полномочия Администрации сельсовета в области землепользования и застройки** 19](#_Toc125907997)

[**Статья 9.** **Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки** 20](#_Toc125907998)

[**Глава 3.** **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления** 20](#_Toc125907999)

[**Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 20](#_Toc125908000)

[**Статья 11.** **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** 21](#_Toc125908001)

[**Статья 12.** **Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 22](#_Toc125908002)

[**Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Воронихинского сельсовета органами местного самоуправления2** 23](#_Toc125908003)

[**Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета** 23](#_Toc125908004)

[**Статья 14. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.** 25](#_Toc125908005)

[**Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков** 26](#_Toc125908006)

[**Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки** 27](#_Toc125908007)

[**Статья 16. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 27](#_Toc125908008)

[**Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний.** 28](#_Toc125908009)

[**Статья 18. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний** 29](#_Toc125908010)

[**Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 29](#_Toc125908011)

[**Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории** 30](#_Toc125908012)

[**Часть II. Карты градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты** 31](#_Toc125908013)

[**Глава 6. Градостроительное зонирование** 31](#_Toc125908014)

[**Статья 21. Карты градостроительного зонирования** 31](#_Toc125908015)

[**Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий Воронихинского сельсовета** 31](#_Toc125908016)

[**Статья 23. Линии градостроительного регулирования** 32](#_Toc125908017)

[**Глава 7. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 32](#_Toc125908018)

[**Статья 24. Порядок установления градостроительного регламента** 32](#_Toc125908019)

[**Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 34](#_Toc125908020)

[**Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту** 35](#_Toc125908021)

[**Статья 27. Градостроительные регламенты на территории зоны застройки индивидуальными жилыми домами** 36](#_Toc125908022)

[**Статья 28. Градостроительные регламенты на территории зоны делового, общественного и коммерческого назначения** 39](#_Toc125908023)

[**Статья 29. Градостроительные регламенты на территории производственной зоны** 41](#_Toc125908024)

[**Статья 30. Градостроительные регламенты на территории зоны инженерной инфраструктуры** 42](#_Toc125908025)

[**Статья 31. Градостроительные регламенты на территории зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения** 43](#_Toc125908026)

[**Статья 32. Градостроительные регламенты в зоне рекреационного назначения** 44](#_Toc125908027)

[**Статья 33. Градостроительные регламенты на территории зоны специального назначения, связанной с захоронениями** 45](#_Toc125908028)

[**Статья 34. Территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или на которые градостроительные регламенты не устанавливаются** 45](#_Toc125908029)

[**Глава 8. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Воронихинского сельского совета** 46](#_Toc125908030)

[**Статья 35. Виды зон градостроительных ограничений** 46](#_Toc125908031)

[**Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территорий Воронихинского сельсовета** 46](#_Toc125908032)

[**Статья 37. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов** 47](#_Toc125908033)

[**Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки Воронихинского сельсовета** 47](#_Toc125908034)

[**Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Воронихинского сельсовета** 47](#_Toc125908035)

[**Статья 38. Основные принципы организации застройки территории сельсовета** 47](#_Toc125908036)

[**Статья 39. Проектная документация объекта капитального строительства** 49](#_Toc125908037)

[**Статья 40. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации** 49](#_Toc125908038)

[**Статья 41. Выдача разрешения на строительство** 50](#_Toc125908039)

[**Статья 42. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** 50](#_Toc125908040)

[**Статья 43. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора** 51](#_Toc125908041)

[**Глава 10. Заключительные положения** 51](#_Toc125908042)

[**Статья 44. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям** 51](#_Toc125908043)

[**Статья 45. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации** 51](#_Toc125908044)

**Введение**

 Правила землепользования и застройки МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края (далее - Правила) являются нормативно-правовым актом сельского поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Алтайского края, Ребрихинского района, Воронихинского сельсовета.

 Правила разработаны на основе Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края.

 Целями настоящих Правил являются:

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

– создание условий для планировки территории Воронихинского сельсовета;

– обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

– создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

– защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

– обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

– контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

 Правила, устанавливающие общий порядок осуществления градостроительной деятельности, обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц.

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

**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

**Глава 1. Общие положения**

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

 Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории населенных пунктов Воронихинского сельсовета, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

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

 – предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

 – предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

 – организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

 –организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;

 – выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

 –организация подготовки документации по планировке территории;

 –внесение изменений в настоящие Правила.

 Настоящие Правила содержат:

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

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

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

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

 – *временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства* – постройки, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства, размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта) и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

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

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

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

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

 – *градостроительное зонирование* – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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

**–** *зеленые насаждения общего пользования* – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц);

**–** *земельные участки как объекты градостроительной деятельности* – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном действующим земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

**–** *землевладельцы* – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**–** *землепользователи* – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

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

 – *инженерные изыскания* – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

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

 – *капитальный ремонт* – техническое переоснащение объектов с целью восстановления или улучшения эксплуатационных качеств, наружной и внутренней отделки без изменения технико-экономических показателей, функционального назначения и архитектурного облика. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания и объекта, его перепланировка, не вызывающие изменений основных технико-экономических показателей;

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

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

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

 – *линии градостроительного регулирования* – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– *разрешение на ввод объекта в эксплуатацию* – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

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

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

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

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

– *территориальное планирование* – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

-некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

- объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с 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, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

- снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

- информационная модель объекта капитального строительства (далее - информационная модель) - совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства, формируемых в электронном виде на этапах выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса объекта капитального строительства.

**Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил**

**1.** Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края и не должны ему противоречить.

**2.** Настоящие Правила действуют на всей территории в границах сельсовета, включая населенные пункты, входящие в состав сельсовета.

В случае внесения изменений в Генеральный план МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

**3.** Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

**Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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;

1.1) 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;

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

3) 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;

4) 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;

5) 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;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

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

 8) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;

 9) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользовании и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

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;

4.1) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

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;

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава поселения обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В **Ошибка! Закладка не определена.**градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

3.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

3.6 В случае поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ населенных пунктов, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, границ населенных пунктов, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

3.7 В случае изменения описания местоположения границ территориальной зоны (территориальных зон) в связи с устранением пересечения указанных границ с границами земельных участков орган местного самоуправления обеспечивает в порядке установленном частями 3.2 и 3.3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесение изменений в правила землепользования и застройки путем приведения их в соответствие со сведениями, указанными в уведомлении, направленном органом регистрации прав.

3.8 В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправлении, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

4. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

4.1. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5.1. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

6. Глава местной администрации после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

7. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

8. В случаях, предусмотренных [пунктами 3](#Par5) - [5 части 2](#Par9) настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

9. В случае поступления требования, предусмотренного [частью 8](#Par49) настоящей статьи, 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](#Par5) - [5 части 2](#Par9) настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 настоящей статьи, не требуется.

10. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с [частью 9](#Par51) настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, 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 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

11. Подготовка и утверждение Правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

 **1.** Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

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

 **3.** Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Алтайского края и Ребрихинского района.

**4.** Нормативные правовые акты сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

**Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки**

**Статья 6.** **Полномочия органов местного самоуправления Воронихинского сельсовета в области землепользования и застройки1**

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

К полномочиям органов местного самоуправления Воронихинского сельсовета в области землепользования и застройки в соответствии с Уставом относятся:

**1)** подготовка и утверждение Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края;

 **2)** утверждение Правил землепользования и застройки Воронихинского сельсовета;

**3)** внесение изменений в Правила землепользования и застройки Воронихинского сельсовета;

**4)** утверждение подготовленной на основании Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**5)** назначение публичных слушаний по проекту Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края и проекту внесения в него изменений, по проекту Правил землепользования и застройки Воронихинского сельсовета и проекту внесения в них изменений, по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;

**6)** выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Воронихинского сельсовета;

 **7)** формирование земельных участков как объектов недвижимости;

**8)** установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

 **9)** резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

**10)** иные полномочия, определенные федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Алтайского края, Уставом Воронихинского сельсовета.

1 – В соответствии с Соглашением о передачи части полномочий Администрации Воронихинского сельсовета Администрации района по решению вопросов местного значения в области градостроительной деятельности Администрация Ребрихинского района принимает на себя осуществление части полномочий Воронихинского сельсовета в области осуществления градостроительной деятельности на территории сельсовета. В случае заключения такого соглашения, объем передаваемых полномочий определяется по соглашению, в случае отсутствия соглашения - полномочия осуществляются в соответствии с настоящими Правилами.

**Статья 7.** **Полномочия представительного органа сельсовета в области землепользования и застройки**

К полномочиям Воронихинского сельского Совета народных депутатов Воронихинского сельсовета Ребрихинского района Алтайского края (далее – Совет народных депутатов в соответствующем падеже) относится:

**1)** утверждение генерального плана поселения;

**2)** утверждение правил землепользования и застройки;

**3)** утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

**4)** принятие местных программ использования и охраны земель;

**5)** установление порядка отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, порядка использования и охраны земель особо охраняемых территорий местного значения;

**6)** установление права ограниченного пользования чужим земельным участком (публичного сервитута);

**7)** установление предельных (максимального и минимального) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в собственности поселения земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.

**Статья 8.** **Полномочия Администрации сельсовета в области землепользования и застройки**

К полномочиям Администрации Воронихинского сельсовета относится:

**1)** принятие решения о подготовке проекта генерального плана или предложений по внесению изменений в генеральный план поселения;

**2)** принятие решения о направлении проекта генерального плана на утверждение в представительный орган;

**3)** принятий решения о подготовке документов по планировке территории поселения и их утверждение;

**4)** принятие решения о подготовке Правил землепользования и застройки поселения, утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки поселения;

 **5)** принятие решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки поселения на утверждение в представительный орган;

 **6)** организация и проведение публичных слушаний;

**7)** Принятие решения о подготовке нормативов градостроительного проектирования поселения;

**8)** выдача градостроительного плана земельного участка;

**9)** принятие решений о предоставлении, резервировании и изъятии земельных участков для целей строительства;

**10)** осуществление контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования.

**Статья 9.** **Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

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

**1)** рассмотрение предложений и подготовка проекта решения Воронихинского сельсовета о внесении изменений в настоящие Правила;

**2)** организация и проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;

**3)** иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами главы сельсовета Воронихинского сельсовета.

**2.** Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Положению о Комиссии, утверждаемому главой сельсовета Воронихинского сельсовета.

**Глава 3.** **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления**

**Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.** Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Воронихинского сельсовета осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

**2.** Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Воронихинского сельсовета может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

Предложения об изменении регламента разрешенного использования одного или нескольких земельных участков, в отношении которых предполагается произвести изменения объектов недвижимости, представляется на имя главы Администрации сельсовета в виде заявления, по установленной нормативными правовыми актами Алтайского края и муниципальными правовыми актами форме.

Заявление должно содержать следующие сведения по предполагаемому изменению:

**1)** о соотносимости вида и параметров предлагаемого использования недвижимости с видами использования соседних объектов;

**2)** о соответствии размеров и характеристик земельного участка предлагаемому использованию;

**3)** о влиянии предлагаемого изменения на окружающую среду и другие сведения.

Заявление рассматривается сельской администрацией с приглашением всех заинтересованных лиц, включая владельцев соседних объектов недвижимости, чьи интересы затрагиваются данными изменениями, а также представителей государственных органов контроля и надзора, уполномоченных на рассмотрение предполагаемых изменений Правил в пределах своей компетенции.

**3.** Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться в установленном органами местного самоуправления порядке.

**4.** Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Администрацией Воронихинского сельсовета.

**5.** В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и области в соответствии с федеральными законами.

**6.** Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом местного самоуправления, с соблюдением установленных этим органом условий такого перевода, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Статья 11.** **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

**1.** Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**2.** Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

**3.** Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом Воронихинского сельсовета и (или) нормативными правовыми актами сельского Совета народных депутатов Воронихинского сельсовета.

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

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

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

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

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

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

**Статья 12.** **Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных [градостроительным регламентом](#sub_109) минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](#sub_1014) объектов капитального строительства.

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

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

**4.** Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленным градостроительным законодательством, уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета народных депутатов Воронихинского сельсовета. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**5.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельсовета.

**6.** Глава сельского совета в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

**7.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Воронихинского сельсовета органами местного самоуправления2**

**Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета**

**1.** Документация по планировке территорий включает в себя проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков.

**2.** Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

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

**4.** В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

**5.** Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

**6.** При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

**1)** разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе;

**2)** разработка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;

**3)** разработка проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в их составе;

**4)** разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (градостроительных планов земельных участков в их составе);

**5)** разработка проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

**6)** разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

**7.** Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

**8.** В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной [территориальной зоны](#sub_107).

2 – В соответствии с Соглашением о передачи части полномочий Администрации Воронихинского сельсовета Администрации района по решению вопросов местного значения в области градостроительной деятельности Администрация Ребрихинского района принимает на себя осуществление части полномочий Воронихинского сельсовета в области осуществления градостроительной деятельности на территории сельсовета.

**Статья 14. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.**

**1.** Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории Воронихинского сельсовета для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается главой сельсовета Воронихинского сельсовета путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

**2.** Решение главы сельсовета Воронихинского сельсовета о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

**3.** Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4**.** Орган архитектуры и градостроительства муниципального образования в течение 30 дней со дня подписания акта на выполненные работы:

 **1)** осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие решениям Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края., настоящим Правилам, нормативным требованиям, градостроительным регламентам.

 **2)** организует согласование документации со структурными подразделениями администрации сельсовета, муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно – эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

**5.** Проекты планировки и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

**6.** Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами сельского Совета народных депутатов Воронихинского сельсовета.

**7.** Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

**8.** Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**9.**Орган архитектуры и градостроительства муниципального образования после получения соответствующих заключений и протокола о результатах публичных слушаний, направляет главе сельсовета Воронихинского сельсовета сводную докладную записку с предложением о возможности утверждения подготовленной проектной документации.

**10.** Глава сельсовета Воронихинского сельсовета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

**11.** Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

**12.** На основании документации по планировке территории, утвержденной главой сельсовета Воронихинского сельсовета депутаты Совета народных депутатов Воронихинского сельсовета вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных [градостроительным регламентом](#sub_109) предельных параметров разрешенного [строительства](#sub_1013) и [реконструкции](#sub_1014) [объектов капитального строительства](#sub_1010).

**13.** В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельсовета с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-11 настоящей статьи, не требуется. Администрация Воронихинского сельсовета в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10 мая 2011 года № 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

**Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

**1.** Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к земельным участкам, предназначенным для новой застройки или реконструкции существующей застройки.

**2.** Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется Администрацией Ребрихинского района по заявке заинтересованного лица на основании: - проекта планировки, проекта межевания, информации о градостроительном регламенте.

**3.** В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

**1)** границы земельного участка;

**2)** границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в пользу неограниченного круга лиц;

**3)** минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

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

**5)** информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

**6)** информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

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

**8)** границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных нужд.

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

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

**7.** Форма градостроительного плана земельного участка установлена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 255 апреля 2017 года №-741/пр.

**Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 16. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

 **1.** Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки МО Воронихинский сельсовет проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

**2.** Публичные слушания проводятся в случаях:

– предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– подготовки проекта Генерального плана МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края, в том числе внесения в него изменений;

– подготовки проектов планировки и проектов межевания для размещения объектов капитального строительства местного значения на территории Воронихинского сельсовета;

– подготовки проекта Правила землепользования и застройки МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края, в том числе внесения в них изменений;

**3.** Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения главы Администрации Воронихинского сельсовета.

 **4.** Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Уставом Воронихинского сельсовета и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Воронихинского сельсовета.

**5.** Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

**6.** Решение о проведении публичных слушаний принимается главой сельсовета Воронихинского сельсовета в форме постановления, в котором указываются:

**1)** наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

**2)** сроки и порядок проведения публичных слушаний;

**3)** место проведения публичных слушаний.

**Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний.**

**1.** Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования соответствующего проекта.

**2.** В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

**3.** Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

**4.** Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации Воронихинского сельсовета проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

**Статья 18. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

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

– обеспечивает заблаговременное обнародование темы и перечня вопросов публичных слушаний;

– организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей.

– содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичных слушаниях;

– организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

– назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

– оповещает население сельсовета об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения;

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

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

– осуществляет иные полномочия.

**Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

 **1.** Для проведения публичных слушаний по вопросам предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), либо в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в Администрацию Воронихинского сельсовета.

**2.** Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

**3.** Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

**4.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации сельсовета.

**5.** На основании рекомендаций Комиссии глава сельского поселения принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

**Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

**1.** Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению главы Администрации сельсовета.

**2.** Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

**3.** Глава Администрации сельсовета с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

**4.** Организация и проведение публичных слушаний по проекту Генерального плана, в том числе внесению в него изменений, проекту Правил землепользования и застройки сельской территории, в том числе по внесению в них изменений, проектам планировки территорий и межевания территорий финансируется за счет средств бюджета сельсовета.

 **5.** Организация и проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется за счет средств лиц, заинтересованных в предоставлении таких разрешений.

**Часть II. Карты градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты**

**Глава 6. Градостроительное зонирование**

**Статья 21. Карты градостроительного зонирования**

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

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

**Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий Воронихинского сельсовета**

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ и Приказом Минрегионразвития от 30.01.2012 №19 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

На Карте градостроительного зонирования устанавливаются следующие виды территориальных зон:

|  |
| --- |
| Виды территориальных зон |
| Код | Наименование |
| Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| О1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| П1 | Производственная зона |
| И | Зона инженерной инфраструктуры  |
| Сх2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| Р | Зона рекреационного назначения |
| Сп1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |
| А | Зона акваторий\* |
| ТОП |  Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (территории общего пользования)\* |

\*- территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или на которые градостроительные регламенты не устанавливаются

**Статья 23. Линии градостроительного регулирования**

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

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

 – красные линии;

 – линии регулирования застройки;

 – границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

 – границы зон охраняемого природного ландшафта.

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

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

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

**Глава 7. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Статья 24. Порядок установления градостроительного регламента**

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

**2.** Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

 **3)** функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края;

 **4)** видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

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

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

**1)** в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

**2)** в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и береговых полос);

**3)** занятые линейными объектами (п. 3 в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ);

**4)** предоставленные для добычи полезных ископаемых (п. 4 введен Федеральным законом от 31.12.2005 N 210-ФЗ).

**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 (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

**6.** Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Алтайского края и органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земельным законодательством (в ред. Федерального закона от 30.10.2007 N 240-ФЗ).

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

1. основные виды разрешенного использования;
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.

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

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

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

**4.** Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, 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, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

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

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

**8.** В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**9.** Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения.

**Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 27.** **Градостроительные регламенты на территории зоны застройки индивидуальными жилыми домами**

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (код зон – Ж1) предназначена для застройки малоэтажными жилыми домами, жилыми домами усадебного типа с количеством этажей не более 3, иными объектами жилищного строительства с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

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

* для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)\*;
* блокированная жилая застройка (код 2.3)\*;
* для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)\*;
* ведение огородничества (код 13.1).

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

* обслуживание жилой застройки (код 2.7)\*;
* малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)\*;
* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
* магазины (код 4.4)\*;
* хранение автотранспорта (код 2.7.1)\*;
* религиозное использование (код 3.7)\*;
* обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)\*.

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

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

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

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в муниципальной собственности земель Ребрихинского района Алтайского края или земель, государственная собственность на которые не разграничена в с. Ворониха для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства:

 - минимальный размер – 600 м2;

 - максимальный размер – 2100 м2.

Для земельных участков под существующими домовладениями, право на которые было оформлено надлежащим образом до 30.10.2001г., а так же в случае бесплатного приобретения гражданами земельных участков по основаниям, установленным федеральным законодательствам, размеры земельных участков устанавливаются по фактическому пользованию.

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

- минимальный размер земельного участка – 1 м2;

- максимальный размер земельного участка – 2500 м2.

Для прочих видов разрешенного использования:

 - минимальный размер – 400 м2;

 - максимальный размер – 2500 м2.

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;
* 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;
* 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;
		- размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 10 м;
		- размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;
		- при отсутствии централизованной системы канализации размещение дворовых туалетов до стен соседнего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.;
		- канализационный выгреб разрешается размещать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до водопроводных сетей, фундамента дома и до границы соседнего участка должно быть не менее 5 м.
		- этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;
		- максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений;
		- для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7м;
		- допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома c учетом противопожарных требований, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;
		- обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
		- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;
		- минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 20 м.

При содержании пасеки в жилой зоне руководствоваться Законом о пчеловодстве №110-ЗС, Принятым Постановлением Алтайского краевого Законодательного Собрания от 02.12.2010 N 614 (в ред. Законов Алтайского края от 27.05.2011 N 67-ЗС, от 10.10.2011 N 135-ЗС).

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, за исключением гаражей.

 4) размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.

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

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0420 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

**Статья 28.** **Градостроительные регламенты на территории зоны делового, общественного и коммерческого назначения**

1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (код зоны – О1) предназначена для размещения объектов административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения и здравоохранения.

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

* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
* социальное обслуживание (код 3.2)\*;
* бытовое обслуживание (код 3.3)\*;
* здравоохранение (код 3.4)\*;
* образование и просвещение (код 3.5)\*;
* культурное развитие (код 3.6)\*;
* общественное управление (код 3.8)\*;
* хранение автотранспорта (код 2.7.1)\*
* ветеринарное обслуживание (3.10)\*;
* деловое управление (код 4.1)\*;
* рынки (код 4.3)\*;
* магазины (код 4.4)\*;
* торговые центры (торгово-развлекательные центры) (код 4.2)\*;
* банковская и страховая деятельность (код 4.5)\*;
* общественное питание (код 4.6)\*;
* служебные гаражи (код 4.9);
* обеспечение научной деятельности (код 3.9)\*;
* гостиничное обслуживание (код 4.7)\*;
* развлечения (код 4.8)\*;
* спорт (код 5.1)\*;
* обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)\*;
* историко-культурная деятельность (код 9.3)\*.

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

* для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)\*;
* малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)\*;
* религиозное использование (код 3.7)\*.

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

* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

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

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;

- максимальный размер земельного участка – 1 га.

Для земельных участков под хранение автотранспорта:

- минимальный размер земельного участка – 20 м2;

- максимальный размер земельного участка – 30 м2

Для земельных участков с другими видами разрешенного использования, разрешенных к размещению в данной территориальной зоне:

* + - минимальная площадь участка – 0,01 га;
		- максимальный размер земельного участка – 2,50 га.

Максимальный процент застройки – 65.

Максимальное количество этажей -3.

* + - минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;
		- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.
		- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м.

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

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

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

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0420 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 29. Градостроительные регламенты на территории производственной зоны**

1. Производственная зона (код зоны П1) предназначена для размещения производственных и коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно – защитных зон таких объектов.

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

– хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)\*;

– обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)\*;

– пищевая промышленность (код 6.4)\*;

– легкая промышленность (код 6.3)\*;

– связь (код 6.8)\*;

– склад (6.9)\*;

– строительная промышленность (код 6.6)\*;

– коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;

– обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)\*;

– служебные гаражи (код 4.9)\*;

– объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)\*;

– заготовка древесины (код 10.1)\*.

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

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

– земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

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

* + - минимальная площадь участка – 100 м2;
		- максимальный размер земельного участка – 50000 м2;
		- максимальный процент застройки 75 %;
		- максимальная этажность -3;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м.

6. 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.

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

8. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

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

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0420 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 30. Градостроительные регламенты на территории зоны инженерной инфраструктуры**

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

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

* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
* трубопроводный транспорт (код 7.5)\*;
* энергетика (код 6.7)\*;
* связь (код 6.8)\*.

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

* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

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

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

**–** минимальный размер земельного участка – 1 м2;;

**–** максимальный размер земельного участка – 20000 м2;

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

Плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами; строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства.

6. *Предельные размеры* земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, СП42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", СНиП 2.04.08-87 "Газоснабжение" с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

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

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

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

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0420 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 31.** **Градостроительные регламенты на территории зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения**

1. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (код зоны Сх2) предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

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

* животноводство – (код 1.7)\*;
* научное обеспечение сельского хозяйства – (код 1.14)\*;
* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции – (код 1.15)\*;
* склад (код 6.9)\*;
* обеспечение сельскохозяйственного производства – (код 1.18)\*;
* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*.

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

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

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

**–** минимальный размер земельного участка – 400 м2;

**–** максимальный размер земельного участка – 300000 м2.

**–** 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.

6. Размещение объектов сельскохозяйственного назначения допускается только с соблюдением требований санитарных норм и правил.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0420 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 32.** **Градостроительные регламенты в зоне рекреационного назначения**

1. Зона рекреационного назначения выделена для размещения мест отдыха общего пользования - парков, садов, скверов, ландшафтных участков (код зоны Р).

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

* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*;
* историко-культурная деятельность (код 9.3)\*;
* природно-познавательный туризм (код 5.2)\*.

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

* спорт (код 5.1)\*;
* связь (код 6.8)\*.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования*:

* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*.

5. *Предельные размеры* земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в рекреационных зонах на землях населенных пунктов:

* минимальный размер земельных участков– 200 м2
* максимальный размер земельных участков – 10000 м2
* 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.

6. 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 Ребрихинский район Алтайского края.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0420 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 33.** **Градостроительные регламенты на территории зоны специального назначения, связанной с захоронениями**

1. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (код зоны Сп1) предназначена для размещения кладбищ.

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

– ритуальная деятельность – (код 12.1)\*;

– религиозное использование – (код 3.7)\*.

3. Условно-разрешенные виды использования – нет.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования – нет.

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

– минимальный размер земельного участка – 400 м2;

– максимальный размер земельного участка – 40000 м2.

– 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.

6. Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне, занятой кладбищами, определяется в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0420 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

**Статья 34.** **Территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или на которые градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Зоны улично-дорожной сети относятся к территориям общего пользования (код зон ТОП). Согласно п. 4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки в границах территорий общего пользования.

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

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 Ребрихинский район Алтайского края.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются согласно п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ для земель, покрытых поверхностными водами (А).

**Глава 8. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Воронихинского сельского совета**

**Статья 35. Виды зон градостроительных ограничений**

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

1. зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
2. зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);
3. зоны действия публичных сервитутов;
4. зоны особо охраняемых природных территорий.

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

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

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

**Статья 36.** **Зоны с особыми условиями использования территорий Воронихинского сельсовета**

1. На карте градостроительного зонирования настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитных зон объектов производственного, транспортного и специального назначения, водоохранных зон и прибрежно-защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

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

**Статья 37. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

1. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

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

**Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки Воронихинского сельсовета**

**Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Воронихинского сельсовета**

**Статья 38.** **Основные принципы организации застройки территории сельсовета**

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

2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

 1) обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в Генеральном плане Воронихинского сельсовета, и в документации по планировке территории;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 39.** **Проектная документация объекта капитального строительства**

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

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

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

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

**Статья 40.** **Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**

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

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

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

**Статья 41.** **Выдача разрешения на строительство**

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

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

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

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

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

 – на земельных участках, на которых не устанавливается градостроительный регламент, согласно перечню, п. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Статья 42.** **Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

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

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

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

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Статья 43.** **Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора**

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

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

**Глава 10. Заключительные положения**

**Статья 44. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

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

**2.** В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

**Статья 45. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации**

 На основании утвержденных Правил Администрация сельсовета вправе принимать решения о:

 – подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план МО Воронихинский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края с учетом и в развитие настоящих Правил;

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

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

