**Российская Федерация**

**Алейское городское Собрание депутатов Алтайского края**

**РЕШЕНИЕ**

20.04.2011 №  123          г. Алейск

О принятии решения «Об утверждении

Правил  землепользования и застройки

муниципального   образования     город

Алейск Алтайского края»

В соответствии со статьёй 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Алтайского края от 29.12.2009 № 120-ЗС «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края», рассмотрев представленные материалы по итогам проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования город Алейск Алтайского края, руководствуясь статьёй   27 Устава муниципального образования города Алейска Алтайского  края,  Алейское  городское  Собрание  депутатов Алтайского края, РЕШИЛО:

1. Принять решение «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Алейск Алтайского края» (прилагается).

2. Направить настоящее решение для подписания и обнародования в установленном порядке главе  города.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Алейского городского  Собрания депутатов | А.П. Старовойтова |

Кучеренко С.В.

24-5-82

       принято   решением  Алейского

городского Собрания депутатов

                                                     20.04.2011 № 123

**РЕШЕНИЕ**

 Об утверждении Правил землепользования и застройки

муниципального образования город Алейск Алтайского края

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования город Алейск Алтайского края (приложение).

          2. Администрации города Алейска в течение трех дней со дня утверждения направить Правила землепользования и застройки муниципального образования город Алейск Алтайского края в Администрацию Алтайского края.

          3. Опубликовать настоящее решение в газете «Маяк труда».

          4. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы администрации города, председателя Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству, транспорту, строительству и архитектуре администрации города  С.В. Теплова.

Первый заместитель главы

администрации города                                                                     В.Н. Серикова

г. Алейск

«22» апреля 2011г.

№ 57 - ГСД

    Приложение к решению

                                                                                                  Алейского городского              Собрания депутатов

от  22.04.2011  № 57-ГСД

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД АЛЕЙСК АЛТАЙСКОГО КРАЯ

**Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ**

**ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Раздел I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И**

**ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

   Акт приемки - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем работы;

   арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

 блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок;

 виды разрешенного использования объектов недвижимости - виды деятельности, виды объектов, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу включения этих видов деятельности и объектов, как разрешенных, в настоящие Правила при условии обязательного соблюдения технических и градостроительных регламентов и требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами;

    водоохранная зона - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

   временный объект (постройка, киоск, навес, торговый павильон, контейнерная АЗС, открытая автомобильная стоянка и тому подобное) - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению (перечень временных сооружений устанавливается правилами благоустройства города);

   встроенные (встроено-пристроенные) нежилые помещения - объекты культурно-бытового, торгового, медицинского и другого вида назначения, имеющие помещения, входящие в состав здания жилого дома, имеющие общий с многоквартирным жилым домом земельный участок;

   высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от среднего уровня естественной поверхности земли на участке до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания;

   градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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

  градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) - документ, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка. ГПЗУ используется для:

- установления на местности границ земельного участка, выделенного впервые посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель;

- принятия решений (при наличии предварительно утвержденного проекта границ земельного участка) о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа земельного участка, о резервировании земельного участка или его части для государственных, либо муниципальных нужд;

- разработки проектной документации для строительства и выдачи разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент:

- виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства (виды разрешенного использования объектов недвижимости) равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков;

- предельные размеры (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 (предельные параметры объектов недвижимости);

   застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на предоставленном ему на определенном праве земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

  заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивающее от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

  здание - строение, состоящее из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или для пребывания людей с целью выполнения различного вида производственных процессов в зависимости от функционального назначения;

  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) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

  изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

  индивидуальный (усадебный) жилой дом - жилое здание на 1 - 2 квартиры с приусадебным земельным участком;

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

  капитальный ремонт - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного обеспечения, а также поддержки эксплуатационных показателей. При этом могут осуществляться модернизация здания и его перепланировка, не вызывающие изменений основных технико-экономических показателей здания;

  коэффициент строительного использования земельного участка (коэффициент застройки) - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

  коэффициент интенсивности использования территории - показатель, определяемый как соотношение суммарной общей площади помещений во всех зданиях на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная суммарная общая площадь помещений определяется умножением коэффициента использования территории на площадь земельного участка);

  коэффициент свободных территорий - минимальное допустимое соотношение площади незастроенной территории земельного участка к суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке;

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

  Планируемые красные линии устанавливаются в составе проектов планировки в целях увеличения пропускной способности улиц, дорог, площадей, скверов и других территорий общего пользования путем их расширения;

  ландшафтно-рекреационная территория - совокупность функциональных зон, включающих в себя городские леса, лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств;

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

  линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

  линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

  лицо, осуществляющее строительство - застройщик, либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство;

  минимальные и максимальные (предельные) площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей и наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих Правил, на основании строительных норм и правил, для определенных видов использования;

  малоэтажная жилая застройка - жилая застройка этажностью, как правило, до 3 этажей, в отдельных случаях до 4 этажей включительно, с обеспечением, по возможности, непосредственной связи квартир с земельным участком;

  многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

  микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки площадью, как правило, 10 - 60 га, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования с радиусом обслуживания не более 500 м (кроме школ и детских дошкольных учреждений, радиус обслуживания которых определяется в соответствии с градостроительными нормами);

  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);

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

  отклонения от Правил:

  а) санкционированное отступление в установленном порядке для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от:

- предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

- разрешенного использования земельного участка;

  б) несанкционированное отступление: самовольный захват земельного участка, самовольное строительство, самовольная реконструкция;

   подзоны - устанавливаемые при необходимости в пределах территориальной зоны, имеющие с территориальной зоной одинаковые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но отличающиеся от нее предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или сочетаниями таких размеров и параметров;

  предварительное согласование мест размещения объекта - выбор земельных участков для строительства в порядке, установленном земельным законодательством;

  прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования к установленным для водоохраной зоны;

  проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков;

  производственная территория - совокупность функциональных зон, предназначенных для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений транспорта, путей пригородного сообщения;

  процент застройки 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, включая временные сооружения;

  публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, местными нормативными правовыми актами, на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами, без изъятия земельных участков;

  разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

  ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания;

  реконструкция здания - изменение параметров объекта капитального строительства, включая количество помещений (квартир в жилом здании) и их площадь, строительный объем, этажность, общую площадь здания, показатели производственной мощности и качества инженерно-технического обеспечения;

  реконструкция территории - изменение функционального зонирования, планировочной структуры, инженерно-транспортной инфраструктуры, совершенствование системы общественного обслуживания, озеленения и благоустройства территории, максимальное сохранение своеобразия архитектурного облика жилых и общественных зданий, их модернизацию и капитальный ремонт, реставрацию и приспособление под современное использование памятников истории и культуры, осуществляемое в отношении поселения или его частей;

  санитарно-защитная зона (СЗЗ) - зона, отделяющая территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками;

селитебная территория - совокупность функциональных зон, предназначенных для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования;

  собственники земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве собственности;

  сооружение - искусственно созданная объемная, плоскостная или линейная наземная, подземная или надземная строительная система;

  специальное согласование - процедуры, проводимые Комиссией по инициативе и за счет заинтересованного лица посредством публичных слушаний в случаях подготовки разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке;

  строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

  строение - сооружение, созданное из искусственных конструкций, состоящее из несущих, а в отдельных случаях ограждающих конструкций;

  строительство - процесс возведения и реконструкции объектов капитального строительства. К строительству относятся также работы по капитальному ремонту объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

  текущий ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей;

  территориальное планирование - планирование развития территорий для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

  территории общего пользования - отграничиваемая существующими красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

  территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты, в зависимости от назначения функциональной зоны, в пределах которой они расположены;

  технический регламент - документ, устанавливающий обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации), принятый в соответствии с законодательством о техническом регулировании;

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

  формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения:

- его границ (документально и на местности) и постановки на государственный кадастровый учет;

- разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;

- технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения;

  функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены место их расположения в системе поселения и функциональное назначение;

  частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими лицами).

**Статья 2. Назначение Правил землепользования и застройки. Основания введения Правил**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Алейск Алтайского края (по тексту "Правила") являются муниципальным правовым актом, устанавливающим порядок регулирования отношений по использованию и строительному обустройству земельных участков и иных объектов недвижимости на территории города Алейска.

   2. Основание введения Правил: пункт 14 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года  № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

   3. Правила разработаны в соответствии с Градостроительным, Земельным и Гражданским кодексами Российской Федерации, законами Российской Федерации, Алтайского края, Уставом  муниципального образования город Алейск Алтайского края, другими муниципальными правовыми актами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Алейска, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения.

   4. Основой Правил является генеральный план муниципального образования город Алейск Алтайского края, разработанный на период до 2035 года проектным институтом ОАО «Алтайагропромпроект" и утвержденный решением Алейского  городского Собрания депутатов от 23.06.2010 № 43.

5. Правила применяются наряду с иными муниципальными правовыми актами, а также совместно с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

6. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории города Алейска.

7. Правила регламентируют деятельность юридических и физических лиц, а также должностных лиц в отношении:

7.1. правового зонирования территории города и установления градостроительных регламентов по видам, параметрам и характеристикам разрешенного использования земельных участков, в том числе расположенных на них объектов недвижимости;

7.2. контроля за соответствием градостроительным регламентам объектов недвижимости;

7.3. предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

7.4. обеспечения открытости и доступности информации о застройке и землепользовании на территории города;

7.5. внесения дополнений и изменений в настоящие Правила;

7.6. иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

8. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят в городе Алейске систему регулирования градостроительной деятельности, которая основана на:

8.1. территориальном зонировании - делении всей территории в границах городской черты на функциональные зоны в соответствии с Градостроительным кодексом;

8.2. правовом зонировании каждой функциональной зоны на определенное число подзон с установленными границами. Для всех зон и применительно к каждому земельному участку, расположенному в этих зонах, определяется градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости, а также ограничения земельно-имущественных прав.

9. Система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

9.1. создания механизма согласования интересов органов местного самоуправления и собственников земельных участков по реализации градостроительного развития города Алейска;

9.2. создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в градостроительство и обустройство территории города, включая предоставление инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости;

9.3. реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды, в том числе городских лесов;

9.4. установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для граждан и юридических лиц, приобретающих права собственности на земельные участки и иные объекты недвижимости;

9.5. повышения эффективности использования городских земель, в том числе городских лесов;

9.6. контроля за градостроительной деятельностью юридических и физических лиц со стороны органов надзора;

9.7. обеспечения участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

**Статья 3. Градостроительные регламенты, их применение**

  1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами дифференцированно для различных территориальных зон. Градостроительные регламенты используются в процессе застройки участков и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

  2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

  2.1. состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования), согласно законодательству об объектах культурного наследия;

  2.2. расположенные в границах территорий общего пользования;

  2.3. наземных транспортных и инженерно-технических коммуникаций в пределах их охранных зон, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется в соответствии с их индивидуальным целевым назначением.

  3. Использование земельных участков в пределах городской черты, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или администрацией города в соответствии с федеральными законами.

   4. На картах в приложениях к настоящим Правилам отражены:

   4.1. территориальные зоны;

   4.2. зоны с особыми условиями использования территорий, включающими в себя:

   4.2.1. санитарно-защитные зоны предприятий, охранные зоны линейных объектов;

   4.2.2. водоохранные зоны и прибрежные полосы, охранные зоны линейных объектов и источников водоснабжения;

   4.2.3. охранные зоны объектов культурного наследия.

   5. Правилами установлены градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития.

  6. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков.

  7. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

  8. На схеме градостроительного зонирования территории города Алейска выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

  9. Границы территориальных зон установлены с учетом принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной из территориальных зон. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам или их частям при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков, совершаемые после введения в действие настоящих Правил:

  9.1. производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

  9.2. являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

  10. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах.

  11. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

  12. Границы территориальных зон установлены по:

  12.1. осевым линиям улиц, проездов;

  12.2. красным линиям;

  12.3. границам земельных участков;

  12.4. границам или осям полос отвода для коммуникаций;

  12.5. по границам полос отвода дорог, водотоков;

  12.6. по границам отдельных предприятий и земельных участков;

  12.7. естественным границам природных объектов, береговым линиям водотоков;

  12.8. иным границам.

Границы территориальных зон могут переустанавливаться путем внесения в установленном порядке изменений в Правила.

   13. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

   13.1. градостроительным регламентам;

   13.2. ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

   13.3. ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим, другим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

  13.4. иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

  14. В градостроительный регламент включаются только разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

  15. Условно разрешенный вид использования объектов недвижимости может включаться в регламент только путем внесения изменений в Правила.

  16. Можно получить разрешение на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости без внесения изменений в Правила и регламент в порядке, установленном законодательством о градостроительстве и настоящими Правилами.

  17. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает в себя:

  17.1. основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

  17.2. вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных к основным видам разрешенного использования недвижимости и осуществляемые совместно с ними, кроме временных сооружений.

  18. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не противоречат действующим нормам и техническим регламентам, но не предусмотрены градостроительным регламентом, относятся к условно разрешенным видам и применяются наряду с указанными в настоящих Правилах.

  19. Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, ряд видов разрешенного использования недвижимости.

  20. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные к основным видам для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

  21. Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, муниципальными нормативными правовыми актами.

  22. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

  22.1. размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

  22.2. минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

  22.3. предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

  22.4. максимальный процент застройки участков (отношение общей площади застройки участков, с учетом существующей, ко всей площади участков);

  22.5. максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной общей площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

  23. Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне.

  24. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны.

  25. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

   26. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, тепло-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

  27. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, установленном настоящими Правилами.

**Статья 4. Лица, осуществляющие землепользование и застройку**

  1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты города Алейска регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

  1.1. участвуют в конкурсах или аукционах (далее - торгах), организуемых и проводимых администрацией города Алейска по продаже земельных участков или права их аренды, подготовленных и сформированных из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции, а также продаже другого недвижимого имущества в случаях, предусмотренных Правилами;

  1.2. обращаются в администрацию города с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

  1.3. владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

  1.4. участвуют в установленном законом порядке в развитии застроенных городских территорий;

  1.5. владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут участвовать в определении проектами планировки, проектами межевания границ земельных участков многоквартирных домов, а также обеспечивать действия по выделению земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

  1.6. вправе переоформить один вид ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизировать земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформить право пожизненного наследуемого владения или право бессрочного пользования на право собственности;

  1.7. осуществляют иные действия в области землепользования и застройки, не противоречащие законодательству и настоящим Правилам.

  2. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования город Алейск Алтайского края землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

**Статья 5. Комиссия по вопросам землепользования и застройки**

   1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории города Алейска (далее - Комиссия) создается при администрации города и является постоянно действующей. Комиссия рассматривает, организует проведение публичных слушаний и вырабатывает решения в пределах своих полномочий по следующим проектам градостроительных решений:

  1.1. проекту Правил землепользования и застройки;

  1.2. проектам о внесении изменений в Правила;

  1.3. проектам планировки и межевания территорий;

  1.4. заявлениям о выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

  1.5. заявлениям о выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

  1.6. по проектам строительства, реконструкции объектов недвижимости, благоустройства, озеленения, размещения временных сооружений, в случаях, если затрагиваются права и законные интересы населения в области земельных отношений и охраны окружающей среды;

  1.7. проекту установления публичного сервитута.

   2. Состав Комиссии и порядок ее деятельности утверждается постановлением администрации города в соответствии с законодательством и настоящими Правилами. В состав Комиссии включаются не менее двух депутатов Алейского городского Собрания депутатов Алтайского края.

**Статья 6. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать вопросы землепользования и застройки в части соблюдения Правил**

  1. К органам, регулирующим и контролирующим осуществление землепользования и застройки города, относятся:

  1.1. администрация города Алейска;

  1.2. орган администрации города, уполномоченный в установленном порядке на осуществление ее функций в области градостроительства (далее - уполномоченный орган администрации города в области градостроительства);

  1.3. орган администрации города, уполномоченный в установленном порядке на осуществление ее функций в области имущественных отношений (далее - уполномоченный орган администрации города в области имущественных отношений);

  1.4. другие органы администрации города, уполномоченные в установленном порядке на осуществление функций администрации города по решению вопросов местного значения.

  2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать вопросы землепользования и застройки:

  2.1. по запросу Комиссии представляют заключения по проекту Правил, проектам о внесении изменений в Правила, при рассмотрении других градостроительных решений, входящих в компетенцию Комиссии;

  2.2. участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки территории города в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

  3. Основные вопросы применения настоящих Правил, входящие в компетенцию уполномоченного органа администрации города в области градостроительства:

  3.1. анализ реализации Правил и предложения по их совершенствованию путем внесения изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

  3.2. участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений и сооружений;

  3.3. подготовка документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства и реконструкции, а также для установки временных сооружений, включая формирование земельных участков на торги;

  3.4. согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

  3.5. подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

  3.6. подготовка и выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

  3.7. представление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил;

  3.8. организация и ведение в установленном порядке муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

  3.9. ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

  3.10.) представление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

  3.11. другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и полномочиями данного органа.

  4. Основные вопросы применения настоящих Правил, входящие в обязанности уполномоченного органа администрации города в области имущественных отношений:

  4.1. анализ реализации Правил и предложения по совершенствованию вопросов землепользования;

  4.2. подготовка документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования, эксплуатации существующих зданий, строений и сооружений;

  4.3. участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства и реконструкции, а также для установки временных сооружений;

  4.4. организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права их аренды, подготовленных и сформированных из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

  4.5. осуществление муниципального земельного контроля;

  4.6. подготовка документов и обеспечение государственной регистрации бесхозяйного недвижимого имущества.

**Глава 2. РАЗРАБОТКА И УТВЕРЖДЕНИЕ**

**ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 7. Основание и цель разработки Правил землепользования и застройки**

  1. Правила разрабатываются на основании постановления администрации города.

  2. Правила разрабатываются в целях:

  2.1. создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования город Алейск Алтайского края, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

  2.2. обеспечения условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

  2.3. нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности и создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

  2.4. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

  2.5. обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

  2.6. обеспечения свободного доступа граждан и юридических лиц к открытой информации о правилах застройки, их участия в принятии решений по вопросам городского развития и застройки;

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

  2.8. создания благоприятных условий жизнедеятельности человека, обеспечиваемых участниками градостроительной деятельности посредством:

  2.8.1. соблюдения законных прав физических и юридических лиц путем выполнения экологических, санитарных, противопожарных и градостроительных требований, предъявляемых к объектам капитального строительства;

  2.8.2. выполнения правил благоустройства территории, на которой расположен объект капитального строительства;

  2.8.3. соблюдения правил землепользования и застройки;

  2.8.4. осуществления строительства в соответствии с проектом, градостроительным планом земельного участка и разрешением на строительство.

  3. Подготовка проекта Правил землепользования и застройки осуществляется применительно ко всей территории города или к ее частям с последующим внесением в Правила землепользования и застройки соответствующих изменений.

  4. Проект Правил разрабатывается организацией-исполнителем по договору с администрацией города, заключаемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, или уполномоченным органом администрации города в области градостроительства.

**Статья 8. Подготовка Правил и их утверждение**

  1. По поручению администрации города Комиссия, с участием заинтересованных отраслевых (функциональных) органов администрации города, осуществляет проверку проекта Правил, представленного организацией-разработчиком, на его соответствие требованиям технических регламентов и генеральному плану муниципального образования город Алейск Алтайского края.

  2. По результатам указанной в пункте 1 настоящей статьи проверки председатель Комиссии направляет главе города проект Правил и проект постановления главы города о проведении публичных слушаний по проекту Правил или о направлении его на доработку, в случае обнаружения несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 1 настоящей статьи.

  3. Постановление главы города о начале проведения публичных слушаний по такому проекту или о направлении его на доработку принимается в срок, не позднее чем через десять дней со дня получения главой города документов, указанных в части 2 настоящей статьи.

  4. После завершения публичных слушаний по проекту Правил Комиссия, с учетом результатов слушаний, при наличии обоснованных замечаний и предложений, обеспечивает внесение в проект Правил соответствующих поправок и представляет указанный проект в администрацию города. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний и соответствующий проект постановления администрации города.

  5. На основании указанных в пункте 4 документов в течение десяти дней со дня их поступления принимается постановление администрации города о направлении указанного проекта в Алейское городское Собрание депутатов для рассмотрения и утверждения, либо об отклонении проекта Правил и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

  6. Проект Правил утверждаются Алейским городским Собранием депутатов. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

  7. Алейское городское Собрание депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить Правила землепользования и застройки или направить проект Правил землепользования и застройки в администрацию города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

  8. Правила публикуются в средствах массовой информации, издаются в виде брошюр, реализуемых через торговую сеть, и размещаются на официальном сайте администрации города в сети "Интернет".

**Глава 3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ**

**СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

  Настоящая глава применяется с учетом действующей в момент применения редакции норм земельного, градостроительного и гражданского законодательства по осуществлению процедуры предоставления земельных участков.

**Статья 9. Основные положения**

  1. Виды права на земельные участки граждан и юридических лиц:

  1.1. право собственности;

  1.2. право постоянного (бессрочного) пользования;

  1.3. право пожизненного наследуемого владения;

  1.4. право ограниченного пользования чужим земельным участком, (сервитут - частный или публичный);

  1.5. право аренды;

  1.6. право безвозмездного срочного пользования.

  2. Земли могут находиться в собственности граждан и юридических лиц, в государственной и муниципальной собственности. Путем разграничения государственной собственности на землю определяются земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, в собственности субъектов Российской Федерации, и земли, передаваемые в муниципальную собственность.

  3. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления для эксплуатации (использования), обслуживания зданий и сооружений и иных целей, не противоречащих действующему законодательству.

  4. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение не предоставляются.

  5. Право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшие у граждан до введения в действие в 2001 году нового Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

  6. Юридические лица, за исключением указанных в части 3 данной статьи, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, возникшее до введения в действие в 2001 году нового Земельного кодекса Российской Федерации, на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того - переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2008 года. Срок устанавливается законами Российской Федерации.

  7. Не допускается распоряжение земельными участками, находящимися на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения.

  8. Земельные участки могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду с учетом ограничений, установленных земельным и гражданским законодательством.

  9. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

  9.1. государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления;

  9.2. религиозным организациям.

  10. Порядок приобретения физическими и юридическими лицами прав на земельные участки, выделяемые из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления земельных участков для:

  10.1. осуществления строительства;

  10.2. целей, не связанных со строительством;

  10.3. целей, связанных с эксплуатацией (использованием), обслуживанием зданий, строений, сооружений, которые расположены на этих землях.

  11. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или постановлений администрации города Алейска.

  12. Порядок приобретения физическими и юридическими лицами прав на земельные участки, выделяемые из состава государственных или муниципальных земель, регулируется земельным и гражданским законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами муниципального образования город Алейск, принимаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации и Алтайского края.

**Статья 10. Предоставление земельных участков для строительства. Общие положения**

  1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется:

  1.1. без предварительного согласования мест размещения объектов;

  1.2. с предварительным согласованием мест размещения объектов.

  2. Предварительное согласование мест размещения объекта не проводится в случае его размещения в соответствии с градостроительной документацией о застройке и (или) Правилам землепользования и застройки, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства, либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

  3. Соответствующим градостроительной документацией о застройке и правилам землепользования и застройки признается:

  3.1. размещение линейного объекта в соответствии с проектом планировки на землях общего пользования или в пределах территориальных зон;

  3.2. размещение объекта в пределах территориальной зоны, если функциональные характеристики объекта соответствуют основным и сопутствующим им вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков, а параметры не превышают предельных значений, установленных для этих видов градостроительным регламентом территориальной зоны, в пределах которой размещается объект.

**Статья 11. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объектов**

  1. Без предварительного согласования мест размещения объектов земельные участки предоставляются для строительства с проведением торгов.

  Если в месячный срок со дня публикации сообщения о приеме заявлений о предоставлении земельного участка для строительства поступило одно заявление, такой участок может предоставляться в аренду без торгов.

  2.. Гражданин или юридическое лицо (застройщик, либо по его поручению заказчик), заинтересованные в предоставлении земельного участка, обращаются в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного участка, которое направляется на рассмотрение уполномоченному органу администрации города в области градостроительства.

   3. В заявлении указываются: наименование или фамилия, имя, отчество застройщика и заказчика, их юридические и почтовые адреса, наименование должности лица, подписавшего заявление от имени юридического лица и его фамилия с инициалами, адрес заявленного участка, назначение объекта и его физические и эксплуатационные параметры (размеры в плане, этажность, расход воды, тепла, электроэнергии, объем стоков и т.п.). В заявлении также указываются применяемые материалы, площадь участка, предпочитаемый вид права на земельный участок, приводится обоснование санитарно-защитной зоны для производственных и коммунально-складских объектов. При этом:

  3.1. если площадь участка нормируется, дополнительно указываются расчетные параметры объекта, позволяющие определить площадь участка на основе действующих норм (вместимость объекта, мощность, торговая площадь, количество мест и т.п.);

  3.2. если размер участка нормами или техническими регламентами не определен, его площадь обосновывается заявителем с привлечением проектной организации, исходя из технологических потребностей объекта в земельном участке и необходимости размещения внешних элементов благоустройства объекта (площадок, автостоянок, подъезда и т.п.);

  3.3. к заявлению прилагаются документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего заявление от имени юридического лица.

  4. При рассмотрении заявления о предоставлении земельного участка для строительства уполномоченный орган администрации города в области градостроительства с привлечением, при необходимости, специализированной организации обеспечивает выполнение работ:

  4.1. извещение заявителя от имени комитета в 30-дневный срок со дня регистрации заявления об отказе в рассмотрении заявления при отсутствии в нем сведений, установленных настоящими Правилами;

  4.2. определение соответствия функционального назначения объекта и его параметров градостроительному регламенту территориальной зоны;

  4.3. в случае соответствия объекта и его параметров видам разрешенного использования объектов недвижимости и предельным параметрам объектов недвижимости для рассматриваемой территориальной зоны:

  4.3.1. определение возможности размещения объекта по отношению к окружающей за стройке и границам примыкающих земельных участков при условии соблюдения строительных норм и правил (технических регламентов) и с учетом проекта планировки, проекта межевания данной территории;

  4.3.2. при наличии такой возможности в двухнедельный срок со дня регистрации заявления определение границ земельного участка и получение в установленном порядке выписки из государственного земельного кадастра для проведения работ по его межеванию;

  4.3.3. в этот же срок публикация в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте администрации города в сети "Интернет" сообщения о приеме администрацией города заявлений о предоставлении земельного участка в аренду для строительства с указанием его местоположения, площади, разрешенного использования участка и параметров размещаемого объекта;

  4.4. подготовку письменного отказа администрации города в предоставлении земельного участка в случаях, если:

  4.4.1. при размещении объекта в границах застроенных территорий отсутствует возможность обеспечения нормативных размеров прилегающих земельных участков, занятых объектами существующей застройки;

  4.4.2. отсутствует возможность организации автомобильного подъезда к планируемому объекту (кроме детских садов, общеобразовательных школ и жилых домов) без использования придомовых территорий жилых домов;

  4.4.3. если размещение планируемого объекта в границах существующей жилой застройки (кроме детских садов, общеобразовательных школ и жилых домов) намечается за счет территории, занятой зелеными насаждениями или территории, которая может быть использована для озеленения и (или) создания спортивных или хозяйственных площадок совместного пользования жителей соседних жилых домов;

  4.4.4. предполагаемое размещение объекта на данной территории противоречит действующим нормам и правилам (техническим регламентам);

  4.4.5. в иных случаях, в связи с вновь открывшимися обстоятельствами;

  4.5. извещение заявителя от имени уполномоченного органа о порядке получения разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости или отклонение от предельных параметров, предусмотренных регламентом данной территориальной зоны, если назначение объекта относится к условно разрешенным видам использования объектов недвижимости или его параметры превышают предельные для рассматриваемой территориальной зоны;

  4.6. извещение заявителя от имени уполномоченного органа о порядке внесения изменений в Правила, связанных с размещением отдельного объекта, назначение и параметры которого не предусмотрены градостроительным регламентом территориальной зоны или нескольких территориальных зон, в которых предполагается размещение объекта, но не противоречат действующим нормам или техническим регламентам, регулирующим вопросы размещения объектов строительства.

  5. По истечении месячного срока со дня публикации сообщения уполномоченный орган администрации города в области имущественных отношений с привлечением специализированной организации обеспечивает выполнение следующих работ:

  5.1. в случае поступления в администрацию города заявлений других претендентов на этот участок, желающих осуществить такое же строительство:

  5.1.1. формирование земельного участка;

  5.1.2. подготовку постановления администрации города о проведении торгов и передачу документов о сформированном земельном участке или подготовку постановления администрации города об отказе в предоставлении земельного участка при соответствующем обосновании;

  5.2. в случае если в указанный срок не поступили заявления других лиц, желающих осуществить такое же строительство на данном участке:

  5.2.1. подготовку постановления администрации города об утверждении проекта границ земельного участка для последующей передачи его в аренду без проведения торгов с указанием застройщика или постановления администрации города об отказе в предоставлении земельного участка при соответствующем обосновании;

  5.2.2. выдачу заявителю (заказчику, застройщику) копии постановления администрации города об утверждении схемы расположения земельного участка с приложением проекта схемы для проведения заявителем работ по формированию земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет или постановления администрации города об отказе в предоставлении земельного участка в семидневный срок со дня его издания;

  5.2.3. подготовку постановления администрации города о предоставлении земельного участка в аренду для строительства в двухнедельный срок со дня представления заявителем кадастрового плана;

  5.2.4. подготовку договора аренды земельного участка;

  5.2.5. подготовку и выдачу органом администрации города в области градостроительства градостроительного плана земельного участка для проектирования объекта по заявлению его правообладателя при наличии договора аренды земельного участка, зарегистрированного в установленном порядке и технических условий на присоединение объекта к инженерным системам.

  6. Проведение торгов осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

  7. Письменный отказ или постановление администрации города об отказе в предоставлении земельного участка под строительство могут быть обжалованы заявителем в судебном порядке.

  8. Формирование земельного участка при подготовке его на торги осуществляется в четырехмесячный срок со дня получения для межевания участка выписки из государственного земельного кадастра и включает в себя:

  8.1. выполнение топографической съемки территории;

  8.2. уточнение и утверждение постановлением администрации города проекта схемы расположения земельного участка;

  8.3. установление границ земельного участка на местности;

  8.4. составление описания земельного участка и согласование его со службой государственного земельного кадастра;

  8.5. составление землеустроительного дела и передача его в службу Роснедвижимости для утверждения;

  8.6.. постановку земельного участка на государственный кадастровый учет;

  8.7. получение в соответствующих организациях технических условий на присоединение объекта к инженерно-техническим системам и сведений о плате за подключение;

  8.8. подготовку сведений о наличии или отсутствии проекта планировки и результатов инженерно-геологических изысканиях на участке или прилегающей территории;

  8.9. определение существенных условий, включаемых в договор купли-продажи земельного участка или договор его аренды;

  8.10. иные работы, в зависимости от конкретных особенностей земельного участка или территориальной зоны.

  9. Сроки формирования участка могут быть увеличены, в случае возникновения не предвиденных обстоятельств, разрешение которых требует дополнительных затрат времени.

  10. К существенным условиям, включаемым в договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, заключаемого по результатам проведения торгов, могут быть отнесены:

  10.1. подготовка проекта планировки и проекта межевания территории (при их отсутствии), и обустройство территории объектами инженерной инфраструктуры за счет средств правообладателя земельного участка;

  10.2. безвозмездная передача проектной документации и объектов инженерной инфраструктуры администрации города в муниципальную собственность;

  10.3. осуществление строительства в установленные сроки;

  10.4. установление максимального срока для:

  10.4.1. подготовки проекта планировки и проекта межевания территории;

  10.4.2. выполнения работ по обустройству территории, в том числе ее благоустройству, озеленению и вертикальной планировке, посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, включая разработку проектной документации в соответствии с техническими условиями, ее согласование, получение разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры;

  10.4.3. передачи документации и объектов инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность;

  10.4.4. окончания строительства;

  10.5. условие о том, что в случае не выполнения арендатором обязанностей по договору аренды земельного участка или их ненадлежащего исполнения, права на указанный земельный участок и земельные участки, входящие в состав комплекса (в случае комплексного строительства) могут быть прекращены с уплатой арендатором неустойки в соответствии с законодательством.

  11. При наличии свободных участков, выявленных при разработке проектов планировки и проектов межевания территории, или при обследовании территории путем межевания отдельных земельных участков администрация города вправе подготовить указанные участки на торги в соответствии с настоящей статьей.

  12. Затраты по формированию земельных участков для проведения торгов входят в расходные обязательства администрации города. Указанные затраты включаются в начальную цену земельного участка, выставляемого на торги. Определение начальной цены осуществляется независимым оценщиком за счет средств, выделяемых на формирование земельных участков.

  13. Затраты по формированию земельных участков, предоставляемых без проведения торгов, несет застройщик, заказчик объекта.

**Статья 12. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объекта**

  1. Предварительное согласование мест расположения объекта может проводиться только в случаях:

  1.1. размещения объекта в пределах территориальных зон не в соответствии с градостроительным регламентом, если такое размещение не противоречит действующим нормам или техническим регламентам (указанное несоответствие определяется на основе положений, изложенных в статье 12 настоящих Правил);

  1.2. предоставления земельных участков не в соответствии с проектами планировки или при их отсутствии на территориях, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в соответствии с пунктом 2 статьи 3 настоящих Правил;

  1.3. предоставления земельных участков в безвозмездное срочное пользование религиозным организациям и иных случаях, устанавливаемых земельным законодательством.

   Во всех остальных случаях предоставление земельных участков осуществляется в соответствии со статьей 11 настоящих Правил.

  2. Вопрос о размещении объектов, указанных в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, рассматривается Комиссией в порядке, установленном администрацией города, и решается на основе заключений соответствующих органов государственного надзора и заинтересованных организаций по выбору земельного участка, и результатов публичных слушаний.

  3. Порядок проведения предварительного согласования мест расположения объектов, указанных в подпунктах 2 и 3 пункта 1 настоящей статьи, определяется и регулируется земельным законодательством и, при необходимости, детализируется муниципальными нормативными правовыми актами.

  4. Гражданин или юридическое лицо (застройщик, либо по его поручению заказчик), заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию города с заявлением о выборе земельного участка, которое направляется на рассмотрение уполномоченному органу администрации города в области градостроительства.

  5. В заявлении указываются сведения, изложенные в пункте 3 статьи 11 настоящих Правил.

  6. При рассмотрении заявления о выборе земельного участка для строительства уполномоченный орган администрации города в области градостроительства с привлечением, при необходимости, специализированной организации обеспечивает:

  6.1. извещение заявителя в 30-дневный срок со дня регистрации заявления:

  6.1.1. об отказе в рассмотрении заявления при отсутствии в нем сведений, установленных настоящими Правилами;

  6.1.2. о порядке приобретения прав на земельный участок в соответствии со статьей 13 настоящих Правил, если размещение такого объекта подпадает под действие указанной статьи;

  6.2. подготовку в 30-дневный срок со дня регистрации заявления, при наличии в нем необходимых сведений, акта о выборе земельного участка и проекта границ одного или нескольких земельных участков при наличии вариантов, если размещение объекта попадает под действие настоящей статьи;

  6.3. выдачу заявителю акта о выборе земельного участка с приложением проекта его границ (проектов при наличии вариантов) для проведения предварительного согласования размещения объекта и получения необходимых согласований и заключений;

  6.4. публикацию от имени администрации города в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте администрации города в сети "Интернет" сообщения о возможном предоставлении земельного участка для строительства с указанием его местоположения и параметров размещаемого объекта;

  6.5. анализ обоснованности предложений и замечаний, в случае их поступления от населения и подготовку в установленном порядке ответов от имени администрации города.

   7. Акт о выборе земельного участка и проект (проекты) границ подготавливаются на основе имеющихся картографических материалов с указанием даты подготовки акта и срока давности материалов. В акт включаются заинтересованные организации, с которыми проводится предварительное согласование места размещения объекта. Перечень организаций устанавливается уполномоченным органом администрации города в области градостроительства с учетом действующего законодательства, в зависимости от конкретных условий, связанных с размещением объекта.

  Примечание: Акты выбора земельных участков для капитального строительства или размещения временных сооружений, материалы предварительного согласования для проектирования трасс инженерных коммуникаций, материалы формирования земельных участков для строительства могут согласовываться с организациями и предприятиями, имеющими инженерные сети в районе предполагаемого размещения объекта или трассы только в случае, если такие сети не являются самовольными и их наличие подтверждено топографическими планами технического архива администрации города.

            8. При размещении объекта производственного или коммунально-складского назначения заявитель осуществляет подготовку предпроектного обоснования размещения объекта и зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитной, охранной и др.).

   9. Картографические материалы должны быть откорректированы заявителем за свой счет по договору с организацией, осуществляющей инженерно-строительные изыскания, в период проведения согласования акта до его представления в администрацию города на утверждение.

  10. При рассмотрении заявлений, связанных с размещением временных сооружений (объектов обслуживания населения, рекламных конструкций, других объектов благоустройства территории) на землях общего пользования, администрация города вправе подготовить предлагаемый участок на аукцион по продаже права аренды земельного участка в соответствии со статьей 13 настоящих Правил.

  11. В случаях рассмотрения вопроса о размещении объекта на Комиссии заявитель представляет в администрацию города вместе с актом заключения организаций, участвовавших в выборе земельного участка, соответствующее заявление, предпроектное обоснование размещения объекта и другие документы, необходимые для работы Комиссии в порядке, установленном администрацией города.

  12. Общая продолжительность согласования акта не должна превышать срок, установленный при выдаче акта, рассчитанный исходя из продолжительности его рассмотрения не более 10 дней в каждой из организаций, участвующих в согласовании. Продление срока возможно при соответствующем обосновании с учетом действующего законодательства, своевременно представленном заявителем в уполномоченный орган администрации города в области градостроительства.

  13. По истечении установленного срока, при отсутствии на этот момент заявления застройщика о его продлении, уполномоченным органом администрации города в области градостроительства может быть рассмотрено в порядке, установленном настоящей статьей, заявление иного лица, обратившегося с предложением о размещении объекта на этом же участке.

  14. Акт о выборе земельного участка утверждается постановлением администрации города о предварительном согласовании места расположения объекта:

  14.1. по объектам, предусмотренным в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, в случае утверждения проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

  14.2. по остальным объектам при наличии положительных заключений о предварительном согласовании мест расположения объекта.

  15. В согласовании мест расположения объекта может быть отказано при соответствующем обосновании, в том числе в связи с возникновением непредвиденных обстоятельств или при наличии отрицательных результатов согласования размещения объекта.

  16. Отказ в размещении объекта оформляется постановлением администрации города, которое может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

  17. Постановление администрации города о предварительном согласовании мест размещения земельного участка, согласованный и утвержденный акт о выборе земельного участка, заявление гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка, кадастровый план являются основанием для предоставления застройщику земельного участка в аренду для строительства объекта.

  18. При наличии документов, указанных в части 17 настоящей статьи, отказ в предоставлении земельного участка не допускается.

  19. Затраты по подготовке акта, составлению или корректуре картографических (топографических) материалов, другие затраты, связанные с выбором участка, его постановкой на кадастровый учет, несет застройщик, заказчик проекта.

  20. Бремя риска в случаях получения отказов в согласовании размещения объекта или отказов собственников объектов недвижимости, попадающих под снос, в связи с намечаемым размещением объекта, отказов собственников от передачи прав на свое недвижимое имущество, а также в случаях возникновения непредвиденных обстоятельств несет застройщик.

**Статья 13. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством**

  1. Виды использования земель, не связанные со строительством:

  1.1. огородничество (посадка однолетних культур), сенокошение, выпас домашнего скота;

  1.2. проведение изыскательских, научно-исследовательских и других подобных работ;

  1.3. установка временных сооружений и конструкций, в том числе связанных с обслуживанием населения;

  1.4. размещение некапитальных вспомогательных хозяйственных сооружений;

  1.5. охрана линейных и других объектов и иные виды, не связанные со строительством.

  2. Для целей сенокошения и выпаса домашнего скота временно могут использоваться городские периферийные земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного использования, определяемые для этих целей территориальным зонированием на период до использования указанных территорий в соответствии с регламентом.

  3. Для целей огородничества, дополнительного размещения некапитальных вспомогательных хозяйственных сооружений собственникам жилых домов усадебного или блокированного типа могут предоставляться прилегающие пустующие земельные участки в пределах территориальных зон малоэтажной застройки, в случаях, если эти участки невозможно использовать под строительство объектов капитального строительства без нарушения технических регламентов или норм безопасности.

  4. Порядок размещения информации о таких земельных участках, подготовки проекта границ и их предоставления определяется земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами муниципального образования город Алейск Алтайского края.

**Статья 14. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям**

  1. Предоставление земельных участков для строительства в аренду двум и более лицам производится в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации для предоставления земельных участков в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора правообладателям зданий (помещений в них).

  2. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов права общей долевой собственности земельных участков для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами применительно к местным особенностям.

  3. Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются для строительства физическим и юридическим лицам на торгах, при этом:

  3.1. в случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, администрация города может принять решение о предоставлении права аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку;

  3.2. если иное не определено законодательством и не определено постановлением администрации города о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

  4. Помимо случаев предоставления на торгах земельных участков для строительства администрация города вправе формировать и предоставлять земельные участки на торгах так же:

  4.1. для временных зданий и сооружений, связанных с обслуживанием населения;

  4.2. в случаях расширения приусадебных или приквартирных земельных участков за счет соседнего пустующего участка в соответствии с частью 3 статьи 15 настоящих Правил, когда собственники или пользователи примыкающих к нему участков не определили порядок его раздела.

  4.3. При этом:

  4.3.1. продажа в собственность земельных участков, сформированных из земель общего пользования, не допускается;

           4.3.2.  условием участия в торгах претендентов на пустующий земельный участок, в случае расширения примыкающих к нему приусадебных или при квартирных земельных участков, указанном в подпункте 2 пункта 4 настоящей статьи, является наличие у претендентов зарегистрированных прав на примыкающие участки.

**Статья 15. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса Российской Федерации - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка администрация города, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в средствах массовой информации, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте администрации города в сети "Интернет".

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, администрация города принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанными гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

            В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

**16. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6-8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

5. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3,4,6 и  7 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в случае ненадлежащего их исполнения права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством.

6. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3,4,6 и 7 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в случае ненадлежащего их исполнения взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.

**Глава 4. ИЗЪЯТИЕ, РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

**Статья 17. Изъятие, выкуп земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд**

  1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

  2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и разработанная с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов и обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории.

  3. Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

  3.1. наличие соответствующих решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, федеральных, региональных, местных программ и национальных проектов, связанных с экономическим развитием территории;

  3.2. доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

  4. К муниципальным нуждам города Алейска относится необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

  4.1. объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, объектов водоотведения муниципального значения;

  4.2. автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городской черты;

  4.3. других объектов инженерной инфраструктуры города;

  4.4. нового жилищного фонда для переселения граждан из жилых домов, признанных в установленном порядке непригодными для проживания или имеющих износ более 70%;

  4.5. объектов внешнего благоустройства и озеленения, в целях создания защитных прибрежных полос реки Алей и других водных объектов на территории города.

**Статья 18. Резервирование земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд**

  1. Решения о резервировании земельных участков для реализации государственных нужд принимаются органами государственной власти путем издания соответствующего акта.

  2. Решения о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд принимаются в виде постановления администрации города.

  3. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков является наличие утвержденных в установленном порядке проектов планировки и разработанных в их составе проектов межевания, определивших границы зон резервирования.

  4. Акт органа государственной власти, постановление администрации города о резервировании земельных участков должны содержать:

  4.1. обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд и отсутствие других вариантов возможного расположения зон резервирования участков и их границ;

  4.2. подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

  4.3. карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

  4.4. перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц - собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и собственников иных объектов недвижимости.

  5. Акт о резервировании должен предусматривать:

  5.1. срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

  5.2. выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

  5.3. компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

**Статья 19. Установление сервитутов**

  1. Администрация города устанавливает применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

  2. Публичный сервитут устанавливается в интересах населения города или его части в соответствии с земельным законодательством.

  3. К общественным нуждам может относиться:

  3.1. необходимость организации проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электро-, связи, водо- и газопроводов, канализации, тепловых сетей и т.д.);

  3.2. обеспечение охраны исторических и природных объектов, доступа к прибрежной полосе;

  3.3. иные общественные нужды.

  4. Публичный сервитут устанавливается с учетом результатов общественных слушаний и в соответствии c земельным законодательством.

  5. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

  6. По инициативе собственника недвижимого имущества для обеспечения прохода (проезда) по соседнему земельному участку, прокладки инженерных коммуникаций и других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута, может устанавливаться частный сервитут в соответствии с гражданским законодательством. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

  7. В соответствии с Гражданским кодексом РФ сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

**Статья 20. Проведение территориального землеустройства с целью упорядочения существующих объектов землеустройства**

  1. Упорядочение существующих объектов землеустройства осуществляется в целях повышения эффективности использования земель путем образования новых объектов землеустройства для строительства.

  2. Территориальное землеустройство проводится на основе сведений государственного земельного кадастра, информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, землеустроительной, градостроительной и иной, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель, документации.

  3. Территориальное землеустройство проводится землеустроительной организацией или индивидуальным предпринимателем, имеющими право проведения указанных работ на основании договора с администрацией города.

  4. В случае изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны обеспечить доступ к земельным участкам для проведения землеустройства.

  5. Проект территориального землеустройства согласовывается с уполномоченным органом администрации города в области градостроительства и утверждается заказчиком.

  6. Порядок проведения землеустройства устанавливается федеральными законами и законодательством Алтайского края.

**Статья 21. Восстановление объекта капитального строительства, разрушенного в результате пожара, стихийного бедствия, ветхости**

  1. При разрушении объекта капитального строительства от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для его обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. Исполнительный орган государственной власти или администрация города вправе продлить этот срок.

  2. Условия сохранения прав, указанных в пункте 1 настоящей статьи, за арендатором и субарендатором определяются договором аренды (субаренды) земельного участка.

  3. Факт и дата разрушения объекта подтверждаются официальными сведениями о разрушении объекта в результате пожара или стихийного бедствия, либо актом обследования, составленном органами технической инвентаризации.

  4. Под восстановлением понимается создание нового объекта капитального строительства на месте и в габаритах прежнего, в случае его полного разрушения или невозможности использования поврежденных конструкций, либо его реконструкция или капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются несущие и (или) ограждающие конструкции.

  5. Разрешение на строительство для целей восстановления должно быть получено в течение срока, установленного пунктом 1 настоящей статьи.

  6. По истечении срока, указанного в пункте 1 настоящей статьи, если правообладатель земельного участка не получил разрешение на строительство, и ввиду ненадлежащего использования участок может быть изъят и предоставлен другому лицу в порядке, установленном земельным и гражданским законодательством, на торгах или без проведения торгов.

**Статья 22. Бесхозяйное недвижимое имущество. Ненадлежащее использование земельного участка**

  1. Недвижимое имущество в виде зданий или сооружений, собственник которого неизвестен, либо отказался от этого имущества, является бесхозяйной вещью.

  2. Указанное бесхозяйное недвижимое имущество принимается на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество по заявлению уполномоченного органа администрации города в области имущественных отношений.

  3. После передачи в установленном порядке бесхозяйного недвижимого имущества в муниципальную собственность осуществляется межевание земельного участка, постановка его на государственный кадастровый учет, регистрация права муниципальной собственности на землю и последующая продажа на торгах недвижимого имущества.

  4. Если такие здания, сооружения не достроены или разрушены и их строительство, либо восстановление не произведены в установленный законом срок и срок не продлен, то такое бесхозяйное имущество принимается на государственный учет в качестве недостроенных зданий, сооружений с последующими действиями в отношении этого имущества в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

  5. Если строительство или восстановление здания, сооружения не произведены в установленный законом срок, а срок не продлен, и они находятся на земельном участке, собственник которого известен, то, ввиду ненадлежащего использования земли, недвижимое имущество может быть изъято у собственника путем выкупа или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

  6. Самовольные постройки:

  6.1. жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданные на земельном участке без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, либо созданные на не отведенном для этих целей земельном участке, являются самовольными постройками;

  6.2. к существенным нарушениям градостроительных и строительных норм и правил относятся нарушения, возникающие при строительстве или капитальном ремонте объектов капитального строительства и:

  6.2.1. создающие угрозу потери несущей способности и возможность обрушения конструкций объекта капитального строительства;

  6.2.2. создающие угрозу причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц;

  6.2.3. приводящие к нарушению благоприятных условий жизнедеятельности человека.

**Раздел II. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Глава 5. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 23. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

  1. Права на объекты недвижимости (земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства) и временные сооружения, ранее возникшие в соответствии с законодательством, действовавшим в момент их возникновения, сохраняются после введения в действие настоящих Правил.

  2. Права на создаваемые объекты капитального строительства и временные сооружения, предоставленные в форме утвержденного акта о выборе земельного участка или его проекта границ, постановления администрации города о предоставлении земельного участка, договоры о праве на земельный участок, либо разрешения на строительство или установку объекта, выданных до вступления в силу настоящих Правил, остаются в силе.

  3. Объекты недвижимости, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если они:

  3.1. имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, включая опасные для жизни или здоровья человека, для окружающей среды и объектов культурного наследия;

  3.2. имеют вид (виды) использования, которые перечислены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в водоохранных зонах, охранных зонах объектов, в пределах которых не предусмотрено размещение этих объектов, согласно действующему законодательству, нормам и техническим регламентам;

  3.3. имеют санитарно-защитные или охранные зоны, распространяющиеся на смежные территориальные зоны, регламентом которых не предусмотрено размещение указанных объектов или их санитарно-защитных или охранных зон;

  3.4. имеют параметры, не соответствующие предельным значениям, установленным градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой они расположены.

  4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством с учетом положений настоящих Правил.

**Статья 24. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

  1. Указанные в пункте 3 статьи 23 настоящих Правил объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, если их использование не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

  2. В отношении таких объектов их собственники вправе на основании разрешения на строительство:

  2.1. без увеличения общей площади объекта производить улучшение внешнего вида, перепланировку помещений, устройство и переустройство инженерного оборудования, капитальный ремонт, замену изношенных несущих и ограждающих конструкций, изменение материала ограждающих конструкций, направленное на повышение огнестойкости объекта;

  2.2. если это технически возможно, производить изменения в соответствии с градостроительным регламентом и проектом планировки соответствующей территориальной зоны.

  3. Указанные в пункте 3 статьи 23 настоящих Правил объекты недвижимости не могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

  4. Использование и строительные изменения таких объектов могут осуществляться только путем их приведения в соответствие с градостроительным регламентом:

  4.1. той территориальной зоны, в которой они находятся;

  4.2. смежной территориальной зоны, если на нее распространяется санитарно-защитная или охранная зона этого объекта и если регламентом смежной зоны не предусмотрено размещение указанных объектов или их санитарно-защитных или охранных зон.

  5. Указанные объекты (включая инженерные коммуникации) следует:

  5.1. реконструировать с целью перепрофилирования объекта или сокращения санитарно-защитной зоны до периметра территории объекта;

  5.2. выносить за пределы территориальной зоны, в которой они расположены, если санитарно-защитная зона не может быть сокращена до периметра территории объекта или если опасный объект не может быть перепрофилирован.

  6. При размещении новых зданий и сооружений на территории производственных объектов, смежных с жилыми и общественно-деловыми территориальными зонами или находящихся в них, санитарно-защитные или охранные зоны новых зданий и сооружений не должны выходить за пределы территории производственных объектов.

  7. В случае сохранения санитарно-защитной или охранной зоны объекта, собственник объекта обязан принять меры по переселению жителей, с предоставлением им компенсаций, предусмотренных законодательством, и благоустройству санитарно-защитной или охранной зоны.

  8. Реализация целей, указанных в пунктах 3 - 6 настоящей статьи, осуществляется с установлением сроков в соответствии с постановлением, принимаемым администрацией города.

  9. В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту объектов недвижимости продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, то в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

  10. Не допускается увеличение площади и строительного объема объектов недвижимости, указанных в пунктах 3.1.,  3.2. и 3.3. пункта 3 статьи 23 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличение объема и интенсивности производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

11. Указанные в подпункте 3.4. пункта 3 статьи 23 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие градостроительному регламенту по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов градостроительному регламенту. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

  12. Не соответствующий разрешенным вид использования недвижимости не может быть заменен на иной не соответствующий градостроительному регламенту вид ее использования.

**Статья 25. Основные положения о порядке изменения видов разрешенного использования объектов недвижимости**

  1. Изменение видов разрешенного использования недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства), подразделяется на изменение их:

  1.1. на другие разрешенные виды использования недвижимости, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны;

  1.2. на виды, не предусмотренные градостроительным регламентом территориальной зоны в качестве разрешенных видов использования недвижимости.

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

  3. Указанные изменения (далее - строительные изменения) производятся путем реконструкции существующих объектов недвижимости или строительства новых объектов недвижимости взамен прежних, расположенных на этих участках, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и в соответствии с главой 6 настоящих Правил.

  4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные градостроительными регламентами, правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, выбираются самостоятельно без дополнительных согласований. При этом параметры земельных участков и объектов капитального строительства не должны превышать или быть меньше предельных параметров, установленных градостроительными регламентами.

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

**Глава 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Статья 26. Право на строительные изменения объектов недвижимости. Виды строительных изменений**

  1. Строительные изменения объектов недвижимости включают в себя:

  1.1. новое строительство взамен существующих объектов капитального строительства на земельных участках, приводящее к изменению размеров земельных участков, плотности их застройки, целевого назначения участков;

  1.2. реконструкцию объектов капитального строительства, их расширение, капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, а также восстановление или снос этих объектов, обновление или замена вспомогательных зданий, строений и сооружений, иные изменения.

  2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

  3. Строительные изменения объектов недвижимости осуществляются при наличии проектной документации. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, проектная документация разрабатывается по желанию застройщика, заказчика.

  4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков производится путем:

  4.1. замены в установленном порядке временного объекта, расположенного на участке, на аналогичный объект другого назначения;

  4.2. строительного изменения в установленном порядке объекта капитального строительства, расположенного на участке.

  5. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

  5.1. собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

  5.2. собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

  5.3. лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

  5.4. лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида их целевого использования);

  5.5. лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

  5.6. собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях изменения жилого назначения расположенных на первых этажах и вторых этажах помещений в нежилое, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

  5.6.1. многоквартирные дома находятся непосредственно у красных линий городских улиц и дорог, внутриквартальных проездов в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

  5.6.2. обеспечивается возможность устройства изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

  5.6.3. соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до их введения - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований безопасности);

  5.6.4. имеется возможность организации автомобильного подъезда к планируемому объекту без использования придомовых территорий жилых домов и устройство временной стоянки около такого объекта со стороны улицы, дороги, проезда.

  6. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

  7. Изменение разрешенного использования объектов недвижимости на виды, не предусмотренные градостроительным регламентом в качестве разрешенных видов, реализуется на основании положительных результатов специальных согласований с учетом результатов публичных слушаний, в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

  8. Порядок согласования, установки и замены временных сооружений регламентируется Правилами благоустройства города Алейска.

  9. Строительные изменения объектов капитального строительства подразделяются на изменения, для которых:

  9.1. не требуется разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию;

  9.2. требуется разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию.

**Статья 27. Виды разрешений на осуществление градостроительной деятельности**

  1. Разрешение на строительство - документ установленной формы, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также в случаях, установленных законодательством, их капитальный ремонт.

  2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ установленной формы, 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.

  3. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) - постановление администрации города, разрешающее вид использования объектов недвижимости, не предусмотренный градостроительным регламентом, издаваемое по результатам работы Комиссии.

  4. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение от предельных параметров) - постановление администрации города, разрешающее отклонение от установленных для территориальной зоны градостроительным регламентом предельных (минимальных и максимальных) параметров объектов недвижимости, издаваемое по результатам работы Комиссии.

  5. Получение разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Алтайского края о градостроительной деятельности для строительства, реконструкции объектов капитального строительства и, в некоторых случаях, их капитального ремонта в соответствии с разделом VI настоящих Правил.

  6. Получение разрешений на условно разрешенный вид использования и (или) отклонение от предельных параметров осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Алтайского края о градостроительной деятельности, в соответствии со статьей 27 настоящих Правил с проведением публичных слушаний.

  7. На временные сооружения порядок выдачи разрешений на их установку и приемку регулируется правилами благоустройства города.

**Статья 28. Осуществление строительных изменений, для которых не требуется получение разрешения**

  1. Не требуется получение разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Алтайского края о градостроительной деятельности, и настоящими Правилами.

  2. Не требуется получение разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, при одновременном наличии следующих условий:

  2.1. выбираемый правообладателем объекта вид разрешенного использования обозначен в градостроительном регламенте настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

  2.2. планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической, экологической и т.д.).

  3. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Эти лица вправе запросить и в месячный срок получить заключение уполномоченного органа администрации города в области градостроительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию.

**Статья 29. Разрешение на условно разрешенный вид использования. Разрешение на отклонение от предельных параметров**

  1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в администрацию города:

  1.1. заявление о предоставлении такого разрешения;

  1.2. предпроектное обоснование размещения объекта и материалы оценки воздействия на окружающую среду, разработанные проектными организациями, отвечающими требованиям законодательства;

  1.3. сведения о правообладателях:

  1.3.1. земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

  1.3.2. объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

  1.3.3. помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

  2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, а также правообладатели объектов капитального строительства, намечающие проведение реконструкции, вправе обратиться в администрацию города за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства.

  3. Отклонение от предельных параметров не должно противоречить требованиям технических регламентов, либо при их отсутствии действующим нормам и правилам, нормативным правовым актам.

  4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров лицо направляет в администрацию города заявление о предоставлении такого разрешения с приложением имеющихся документов, устанавливающих его права на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства.

  5. Заявления на получение разрешений и материалы администрация города передает в Комиссию для рассмотрения и выработки решения в установленном порядке с проведением публичных слушаний, в соответствии с разделом IV настоящих Правил.

**Раздел III. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 30. Общие положения о планировке территории**

  1. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

  1.1. проектов планировки без проектов межевания в их составе;

  1.2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;

  1.3. проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

  1.4. градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

  2. Разработка того или иного вида документации по планировке территории осуществляется на основании постановления администрации города применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

  2.1. проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить и (или) изменить:

  2.1.1. границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

  2.1.2. границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

  2.1.3. границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

  2.2. проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 2.1.1. пункта   2 настоящей статьи, необходимо определить и (или) изменить:

  2.2.1. границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

  2.2.2. границы зон действия публичных сервитутов;

  2.2.3. границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, а также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

  2.3. проекты межевания, как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки), с подготовкой градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

  2.4. градостроительные планы земельных участков, как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания), подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

  2.5. В случае индивидуального жилищного строительства градостроительные планы земельных участков подготавливаются для разработки схемы планировочной организации земельного участка.

  3. Состав, порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории города определяется градостроительным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами города Алейска с проведением публичных слушаний в соответствии с разделом IV настоящих Правил.

  3.1. Посредством разработки документации по планировке территории определяются:

   3.1.1. характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

  3.1.2. линии градостроительного регулирования, в том числе:

  3.1.2.1. красные линии (существующие и планируемые), ограничивающие территории общего пользования от территорий иного назначения: кварталов, микрорайонов, иных планировочных элементов территории;

  3.1.2.2. линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

  3.1.2.3. границы земельных участков линейных объектов: магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

3.1.2.4. границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

  3.1.2.5. границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

3.1.2.6. границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

3.1.2.7. границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

3.1.2.8. границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

**Статья 31. Градостроительные планы земельных участков**

             1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

   2. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются:

  2.1. в составе проектов межевания - в случаях, когда определяются основания для формирования и выделения из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

  2.2. в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

  3. Наличие градостроительных планов земельных участков являются обязательным условием для:

  3.1. выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

  3.2. принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки или проведения торгов по продаже земельных участков или права их аренды для строительства;

  3.3. принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

  3.4. подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

  3.5. выдачи разрешений на строительство;

  3.6. выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

  4. Градостроительные планы земельных участков разрабатываются на основании заявлений заинтересованных лиц (заявителей) о выдаче градостроительного плана земельного участка, кроме случаев формирования земельных участков на торги.

**Статья 32. Подготовка документации по планировке территории**

  1. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования город Алейск Алтайского края осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования Алтайского края, генеральным планом муниципального образования город Алейск Алтайского края, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

  2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления города Алейска, физических и юридических лиц.

  3. Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

  3.1. постановление администрации города о подготовке документации;

  3.2. заказ на подготовку документации по планировке территории, выполняемый в соответствии с законодательством Российской Федерации.

  4. Документация по планировке территории может разрабатываться на конкурсной основе.

  5. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке территории определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством.

           6. Указанное в пункте 3.1. настоящей статьи постановление подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте администрации города в сети "Интернет" в соответствии с законодательством о муниципальном заказе.

  7. Со дня опубликования постановления о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

  8. Комиссия осуществляет проверку поступившей от разработчика документации по планировке территории на соответствие требованиям генерального плана муниципального образования город Алейск Алтайского края, Правил землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

  9. По результатам проверки Комиссия направляет в администрацию города проект постановления администрации города о проведении публичных слушаний, в соответствии с разделом IV настоящих Правил, либо об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

  10. Публикации подлежат основной чертеж проекта планировки и технико-экономические показатели проекта.

  11. В порядке, установленном администрацией города, с учетом результатов публичных слушаний, Комиссия готовит проект постановления администрации города об утверждении указанной документации, либо об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

  12. Утвержденные проекты планировки территории и проекты межевания территории публикуются в средствах массовой информации в порядке, установленном для официальной публикации муниципальных нормативных правовых актов, и размещаются на официальном сайте администрации города в сети "Интернет".

  13. При подготовке и утверждении градостроительных планов земельных участков как отдельных документов требования, установленные пунктами 1 - 12 настоящей статьи, не применяются.

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

**Раздел IV. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

**ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 33. Виды градостроительных решений, подлежащих публичному обсуждению**

  1. Публичные слушания проводятся по следующим проектам градостроительных решений:

  1.1. проекту генерального плана города;

  1.2. проекту Правил землепользования и застройки;

  1.3. проектам о внесении изменений в Правила;

  1.4. проектам планировки и межевания территорий;

  1.5. проектам разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

  1.6. проектам разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

  1.7. проектам публичных сервитутов.

  2. В случаях строительства, реконструкции объектов недвижимости, благоустройства, озеленения, при размещении временных сооружений администрация города информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков.

**Статья 34. Требования к порядку проведения публичных слушаний**

  1. Публичные слушания проводятся с целью:

  1.1. предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, чье недвижимое имущество оказалось в непосредственной близости от земельных участков, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию или иные строительные изменения объектов недвижимости;

  1.2. информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии градостроительных решений.

  2. Порядок проведения публичных слушаний по проектам градостроительных решений, затрагивающим вопросы землепользования и застройки, устанавливается муниципальными нормативными правовыми актами на основании Устава муниципального образования город Алейск Алтайского края с учетом требований градостроительного законодательства Российской Федерации и настоящих Правил.

  3. Публичные слушания проводятся Комиссией, назначаемой главой города в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации и статьей 5 настоящих Правил.

  4. Проекты документов, связанные с деятельностью Комиссии, готовит уполномоченный орган администрации города в области градостроительства, с привлечением, в случае необходимости, других отраслевых (функциональных) органов администрации города, а также муниципальных предприятий и учреждений.

  5. Публичные слушания проводятся на основании постановления главы города в случае, если после проведения Комиссией предварительного рассмотрения проекта градостроительного решения данный проект не отклонен или не возвращен на доработку для повторного представления.

  6. Постановление главы города о проведении публичных слушаний публикуется в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте администрации города в сети «Интернет».

  7. Публичные слушания по проектам градостроительных решений  проводятся в следующие сроки:

  7.1. по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;

  7.2. по проекту генерального плана с момента оповещения жителей города  до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не менее одного месяца и более трех месяцев;

  7.3. по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий с момента оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не менее одного месяца и не более трех месяцев;

  7.4. по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с момента  оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не более одного месяца;

  7.5. по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента  оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не более одного месяца.

  8. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов и отражаются в заключениях по рассматриваемым вопросам. Заключения подписываются председателем Комиссии. Протоколы и рекомендации подписываются председателем и членами Комиссии.

  9. Заключение о результатах слушаний публикуется в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте администрации города в сети "Интернет" в течение 10 дней после окончания слушаний.

**Статья 35. Порядок учета предложений и замечаний, поступивших в период проведения слушаний**

  1. В целях доведения до населения информации о содержании проектов градостроительных решений Комиссия организует выставки проектных демонстрационных материалов, в порядке, установленном администрацией города.

  2. По проекту генерального плана города, проекту Правил землепользования и застройки и проектам о внесении изменений в Правила Комиссия организует выступления представителей администрации города, разработчиков проектов в печатных средствах массовой информации, на радио и телевидении.

  3. Участники публичных слушаний вправе представить в администрацию города и в Комиссию свои предложения и замечания в письменном виде, касающиеся обсуждаемых проектов, для включения их в протокол публичных слушаний.

  4. При подаче предложений и замечаний участники должны указывать фамилию, имя, отчество, адрес места жительства или наименование юридического лица, должность, фамилию, имя, отчество его полномочного представителя, юридический адрес.

  5. Мнение граждан и их объединений по обсуждаемым вопросам, выраженные в конкретных предложениях, в проектах градостроительных решений, при условии, что эти предложения не противоречат законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации и Алтайского края, местным нормативным правовым актам, соответствуют государственным градостроительным нормам и правилам, местным нормативам градостроительного проектирования.

  6. Граждане и их объединения, участвуя в решении градостроительных вопросов, не должны явно или скрытно представлять интересы коммерческих и иных профессиональных и общественных организаций и групп лиц, преследующих свои цели.

  7. Граждане и их объединения, юридические лица, не согласные с принятыми решениями по обсуждаемым вопросам, вправе обратиться в администрацию города с обоснованием своих возражений.

  8. По результатам рассмотрения в установленном порядке обращений и других поступивших предложений и замечаний администрация города принимает окончательное решение по обсуждаемому вопросу и направляет заявителям ответ в 10-дневный срок со дня принятия решения.

**Раздел V. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 36. Обоснование необходимости внесения изменений в Правила**

           1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления муниципального образования город Алейск Алтайского края, комиссия по вопросам землепользования и застройки, физические и юридические лица в случаях, установленных градостроительным законодательством Российской Федерации и Алтайского края.

2. Основаниями для внесения изменений и дополнений в настоящие Правила является соответствующее решение Алейского городского Собрания депутатов Алтайского края, которое принимается ввиду необходимости:

           2.1. учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Алтайского края, муниципальных правовых актах города Алейска;

           2.2. включения в Правила дополнительных параметров разрешенного строительства, градостроительных регламентов и др.;

           2.3. учета в Правилах решений вновь утвержденной градостроительной документации;

           2.4. реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе, выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц;

  2.5. возникшей в результате внесения в генеральный план муниципального образования город Алейск Алтайского края изменений;

           2.6. настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям.

           3. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в Правила обладают органы местного самоуправления города Алейска, депутаты Алейского городского Собрания депутатов, общественные организации, юридические и физические лица.

           Предлагаемые изменения и дополнения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон и др.

           4. Для инициирования рассмотрения вопроса о внесения  дополнений и изменений в Правила в части корректировки границ территориальных зон и градостроительных регламентов, юридические и физические лица подают заявку, содержащую обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

4.1. не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

4.2. приводят к снижению стоимости объектов недвижимости;

4.3. препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам;

4.4. другие возможные причины и основания для изменения Правил.

5. Документация о планировке территории, утвержденная в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части:

5.1. уточнения, изменения границ и состава территориальных зон;

5.2. видов разрешенного использования недвижимости;

5.3. показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам или подзонам.

6. Обращения с предложениями об изменении Правил направляются в администрацию города и по ее поручению рассматриваются Комиссией.

**Статья 37. Внесение изменений в настоящие Правила**

  1. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления в администрацию города предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение в администрацию города с приложением соответствующего проекта постановления.

  2. Глава города с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения, с указанием причин отклонения, копия которого направляется заявителям.

   3. После разработки проекта о внесении изменения в Правила по поручению администрации города Комиссия, с участием заинтересованных отраслевых (функциональных) органов администрации города, осуществляет проверку проекта, представленного организацией-разработчиком или органом администрации города, на его соответствие требованиям технических регламентов и генеральному плану муниципального образования город Алейск Алтайского края.

  4. По результатам проверки председатель Комиссии направляет главе города проект о внесении изменения в Правила и проект постановления главы города о проведении публичных слушаний по проекту Правил или о направлении его на доработку, в случае обнаружения несоответствия требованиям и документам, указанным в части 6 настоящей статьи.

  5. Постановление главы города о начале проведения публичных слушаний по такому проекту или о направлении его на доработку принимается в срок, не позднее, чем через десять дней со дня получения главой города документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи.

  6. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила Комиссия, с учетом результатов слушаний, при наличии обоснованных замечаний и предложений, обеспечивает внесение в проект соответствующих поправок и представляет указанный проект в администрацию города. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний и соответствующий проект постановления администрации города.

  7. На основании указанных в пункте 6 настоящей статьи документов в течение десяти дней со дня их поступления принимается постановление администрации города о направлении проекта о внесении изменения в Правила в Алейское городское Собрание депутатов для рассмотрения и утверждения, либо об отклонении проекта и направлении его на доработку.

  8. Проект о внесении изменения в Правила утверждается Алейским городским Собранием депутатов. Обязательными приложениями к проекту являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

  9. Алейское городское Собрание депутатов по результатам рассмотрения проекта о внесении изменения в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить указанный проект или направить его в администрацию города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний.

  10. Публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила проводятся Комиссией в порядке, установленном муниципальным нормативным правовым актом для проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки.

  11. Сообщения о проведении публичных слушаний и заключения об их результатах публикуются Комиссией в средствах массовой информации и размещаются на официальном сайте администрации города в сети "Интернет".

  12. В случае внесения изменения в Правила по заявлению физического или юридического лица, заинтересованного в размещении или реконструкции отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемой для такого объекта или территориальной зоны, в которой намечается размещение или реконструкция объекта.

  13. В случае, указанном в пункте 12 настоящей статьи, после подготовки проекта о внесении изменений в Правила, в соответствии с пунктами 2 - 5 настоящей статьи, Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний:

  13.1. правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства;

  13.2. правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком;

  13.3. правообладателям помещений в таком объекте (при реконструкции объекта);

  13.4. правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий.

  14. Указанные в пункте 13 настоящей статьи извещения направляются в срок, не позднее пятнадцати дней со дня принятия постановления главы города о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила.

  15. Сведения о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, указанные в пункте 13 настоящей статьи, представляет инициатор размещения или реконструкции объекта капитального строительства вместе с заявлением, предпроектным обоснованием размещения объекта и зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемой для такого объекта, а также материалами по оценке воздействия на окружающую среду.

  16. Расходы, связанные с проведением публичных слушаний, включая получение необходимых сведений и обоснований, в случае внесения изменения в Правила по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в размещении или реконструкции отдельного объекта капитального строительства, несет инициатор внесения таких изменения.

  17. Изменения, касающиеся границ территориальных зон и градостроительных регламентов, могут быть внесены в настоящие Правила только при наличии положительного заключения уполномоченного органа администрации города в области градостроительства.

**Раздел VI. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 38. Проектная документация**

   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. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

  3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным законодательством Российской Федерации.

  4. Порядок выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, состав и содержание проектной документации и исходных данных на проектирование, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектов регулируется градостроительным законодательством Российской Федерации.

  5. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (далее - лица, осуществляющие подготовку проектной документации).

**Статья 39. Разрешение на строительство**

  1. Разрешение на строительство выдает уполномоченный орган администрации города в области градостроительства, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Алтайского края для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и краевого значения.

  2. Порядок делопроизводства, связанного с выдачей разрешений на строительство, подписанием и регистрацией разрешений, выдаваемых уполномоченным органом администрации города в области градостроительства, устанавливается статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

  3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Алтайского края или уполномоченным органом администрации города в области градостроительства в соответствии с их компетенцией.

  4. Форма разрешения, перечень представляемой застройщиком, заказчиком документации, основания для отказа в выдаче разрешения на строительство устанавливаются градостроительным законодательством Российской Федерации.

  5. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган администрации города в области градостроительства один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

  6. Разрешения на строительство выдаются в соответствии с основными видами разрешенного использования земельных участков и предельными параметрами земельных участков и разрешенного строительства.

**Статья 40. Государственный строительный надзор, строительный контроль**

  1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор уполномоченным федеральными органами исполнительной власти, органом исполнительной власти Алтайского края и государственный экологический контроль в случаях и в порядке, установленном градостроительным законодательством Российской Федерации.

  2. Во всех случаях в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется строительный контроль в порядке, установленном градостроительным законодательством.

  3. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство, а в случае проведения указанных работ на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком.

  4. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

  5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций при строительстве.

**Статья 41. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт**

  1. Порядок осуществления строительства, реконструкции и проведения в установленных случаях капитального ремонта определяются градостроительным законодательством Российской Федерации и Алтайского края.

  2. В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик должен в установленный срок направить в органы государственного строительного надзора извещение о начале таких работ.

  3. После завершения работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком, с приложением следующей документации:

  3.1. перечня организаций, участвующих в производстве строительно-монтажных работ с указанием видов выполняемых работ, фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за их выполнение и данных о наличии соответствующих лицензий;

  3.2. комплекта рабочих чертежей на строительство предъявляемого к приемке объекта с надписями, сделанными лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ, о соответствии выполненных в натуре этим чертежам или внесенным в них проектной организацией в установленном порядке изменениями по согласованию с органами управления и надзора, компетенцию которых эти изменения затрагивают;

  3.3. исполнительной геодезической документации на соответствующие здания, сооружения, конструкции и виды работ, в составе, установленном требованиями СНиП, ГОСТ на исполнительную геодезическую документацию;

  3.4. сертификатов, технических паспортов или других документов, удостоверяющих качество материалов, конструкций и изделий, применяемых при производстве строительно-монтажных работ;

  3.5. актов освидетельствования скрытых работ и актов промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций и узлов (опор и пролетных строений мостов, арок, сводов, подпорных стен, несущих металлических и сборных железобетонных конструкций и т.д.);

  3.6. актов индивидуальных испытаний смонтированного оборудования, акты о приемке оборудования после комплексного опробования;

  3.7. актов испытаний технологических трубопроводов, внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления и вентиляции, наружных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, теплоснабжения, дренажных устройств, а также испытаний сварных соединений;

  3.8. актов о выполнении уплотнения (герметизации) вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах их прохода через подземную часть наружных стен зданий в соответствии с проектом;

  3.9. актов испытаний внутренних и наружных электроустановок электросетей;

  3.10. актов лабораторных и инструментальных обследований радиационно-гигиенических показателей материалов;

  3.11. актов об испытании устройств телефонизации, радиофикации, телевидения, сигнализации и автоматизации;

  3.12. актов испытаний устройств, обеспечивающих взрыво-пожаробезопасность, молниезащиту;

  3.13. актов испытаний прочности сцепления в кладке несущих стен каменных зданий, расположенных в сейсмических районах;

  3.14. журналов производства работ и авторского надзора проектных организаций;

  3.15. материалов проверок, проведенных в процессе строительства органами государственного надзора.

  4. Застройщик (заказчик):

  4.1. проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

  4.2. проверяет в случаях, предусмотренных техническими регламентами, соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора посредством:

  4.2.1. контроля состава и качества выполненных строительных работ;

  4.2.2. опробования и испытания инженерных систем объекта;

  4.2.3. индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования;

  4.2.4. пробного выпуска продукции;

  4.2.5. испытания строительных конструкций зданий и сооружений;

  4.2.6. подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

  5. При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

  6. Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

  7. Не допускается увеличение в плане размеров зданий (в том числе путем размещения пристроек, капитальных входных элементов и т.п.) с нарушением планируемых красных линий или линий регулирования застройки.

**Статья 42. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

  1. Соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости проектной документации подтверждает застройщик, заказчик документами о соответствии объекта требованиям технических регламентов, о соответствии параметров объекта проектной документации и о соответствии объекта техническим условиям (при их наличии), подписанными и представленными для получения разрешения в порядке, установленном градостроительным законодательством Российской Федерации.

  2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает уполномоченный орган администрации города в области градостроительства.

  3. Порядок делопроизводства, связанного с выдачей разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, подписанием и регистрацией разрешений, выдаваемых уполномоченным органом администрации города в области градостроительства, устанавливается статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

  4. Форма разрешения, перечень представляемой застройщиком, заказчиком документации, основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливаются градостроительным законодательством Российской Федерации.

  5. Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию выдаются в соответствии с основными видами разрешенного использования земельных участков и предельными параметрами земельных участков и разрешенного строительства.

**Статья 43. Муниципальный земельный контроль**

  1. Муниципальный земельный контроль осуществляется на основании положения  «Об осуществлении муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город Алейск Алтайского края» от 20.08.2008 г. № 66 (с изменениями и дополнениями)

**Статья 44. Ответственность за нарушение настоящих Правил.**

**Защита прав граждан**

  1. За нарушение настоящих Правил наступает в соответствии с градостроительным, земельным и административным законодательством Российской Федерации и Алтайского края.

  2. Граждане и их объединения в случае, если градостроительная деятельность затрагивает их права и законные интересы, имеют право:

  2.1. требовать в административном или судебном порядке отмены решения о размещении, проектировании, строительстве, реконструкции или вводе в эксплуатацию объектов в случае нарушения градостроительного законодательства Российской Федерации;

  2.2. требовать в административном или судебном порядке ограничения, приостановления или прекращения деятельности предприятия или других объектов, эксплуатация которых осуществляется с нарушением градостроительного законодательства Российской Федерации;

  2.3. обжаловать в суд заключения государственной экспертизы градостроительной и проектной документации;

  2.4. предъявлять в суд иски о возмещении вреда, причиненного здоровью и имуществу граждан в связи с нарушением градостроительного законодательства Российской Федерации.

**Статья 45. Переходные положения. Вступление в силу настоящих Правил**

  1. В случае несоответствия положениям настоящих Правил иных правовых актов органов местного самоуправления действуют положения настоящих Правил.

  2. Ранее принятые правовые акты надлежит привести в соответствие с настоящими Правилами до 1 января 2012 года.

  3. Нормативные правовые акты муниципального образования, принятие которых предусмотрено настоящими Правилами, должны быть приняты в течение одного года с момента вступления настоящих Правил в силу.

  4. Настоящие Правила вступают в силу на всей территории муниципального образования город Алейск Алтайского края со дня его официального опубликования в газете "Маяк труда".

**Часть 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 8. АНАЛИЗ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА**

  Методика разработки правового зонирования сводится к следующей последовательности:

  1. Анализ основных направлений развития города, анализа современной системы землепользования и новых направлений в системе землепользования, материалов о границах земельных участков, формирующих структурно-планировочную организацию города, на основании которых определяются:

  1.1. состав и расположение территориальных зон (жилые, производственные, рекреационные и др.) в зависимости от назначения функциональных зон;

  1.2. состав и расположение зон с особыми условиями использования территорий (водоохранные зоны, охранные зоны памятников, зоны природных и техногенных ограничения и др.).

  2. На основе установленных видов территориальных зон с учетом ограничений, разновидностей зон разрабатываются схемы зонирования по каждому виду зон, конечным результатом которых является карта градостроительного зонирования. Карта разрабатывается на основе генерального плана муниципального образования город Алейск Алтайского края  в границах городской черты.

  3. Для каждой из территориальных зон определяется градостроительный регламент, устанавливающий совокупность видов и условий использования земельных участков и других объектов недвижимости, включая требования по необходимости специальных согласований для некоторых видов использования недвижимости.

**Статья 46. Анализ зонирования территории по основному функциональному назначению, принятому в генеральном плане**

  1. Каждая территориальная зона определена, исходя из единых функциональных, пространственно-планировочных характеристик и характеристик воздействия на окружающую среду. Каждая зона имеет установленную границу, однородность использования объектов недвижимости по технологии и уровню воздействия на среду города, в том числе на соседние участки или объекты капитального строительства, а также регламент, установленный для данной зоны.

   2. Результаты анализа зонирования территории города оформляются в виде карты градостроительного зонирования. На карте выделены следующие виды территориальных зон, для каждой из которых установлены градостроительные регламенты: жилые (Ж), общественно-деловые (ОД), производственные (П), зоны инженерной инфраструктуры (И), зоны транспортной инфраструктуры (Т), природно-рекреационные (Р), зоны специального назначения (С), прочие (Пр).

**3. Основные функции, осуществляемые в пределах территориальных зон:**

**3.1. Жилые зоны - Ж**.

  проживание населения;

  проживание населения в сочетании с ведением индивидуального подсобного хозяйства или отдыхом.

**3.2. Общественно-деловые зоны - ОД**.

  межселенное и общегородское или районное социально-культурное обслуживание;

  административное и хозяйственное управление;

  кредитно-финансовая, общественная деятельность;

  научная, образовательная, проектная деятельность.

**3.3. Производственные зоны - П.**

  промышленное и опытное производство  высокой санитарной вредности;

  промышленное и опытное производство средней и низкой санитарной вредности, экологической опасности;

  промышленное производство, совместимое с проживанием населения.

**3.4. Зоны инженерной инфраструктуры - И.**

  объекты энергоснабжения. водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения;

**3.5.** **Коммунальные зоны** **- К**

  водозаборы, очистные сооружения, кладбища, полигоны ТБО.

**3.6. Зоны транспортной инфраструктуры - Т**.

  полоса отвода железной дороги;

  железнодорожный транспорт - обслуживание внешних пассажирских и грузовых перевозок, обслуживание узлов и коммуникаций внешнего железнодорожного транспорта;

  магистрали федерального значения;

  внешний автотранспорт - обслуживание внешних пассажирских и грузовых связей с пригородами и между районами города.

**3.7. Рекреационные зоны - Р**.

  сохранение лесного фонда, оздоровительная, спортивная функция.

**3.8. Зоны специального назначения - СН.**

  зоны, отражающие специфику города и обслуживание городских функций (режимные предприятия и объекты специального назначения, коммунальные предприятия обслуживания города, кладбище).

**3.9. Зоны сельскохозяйственного использования – СХ.**

**3**.**10. Прочие зоны - Пр**.

  Участки, не имеющие постоянного вида использования.

**Статья 47. Анализ зонирования территории по характеру застройки, степени освоенности и обустройства.**

  1. Каждая зона имеет свою характеристику, свой регламент использования. Установление регламента связано с учетом всех видов землепользования, параметров и всех ограничений, обременений и сервитутов, обязательных для градорегулирования и диктуемых нормативной и правовой градостроительной документацией.

  Почти в каждой зоне есть своя специфика - ограничения этажности, характера застройки и ее использования, ряда других ограничений, связанные с системой охраны природы и истории.

  2. С учетом решений генерального плана в проекте градостроительного зонирования предлагается следующая структура зон:

**2.1. Жилые зоны.**

**Зона многоэтажной застройки**.

  Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов высокой этажности (5 и более этажей). На этой территории возможно осуществление сноса или модернизации, реконструкции жилого и нежилого фонда, уплотнение застройки за счет нового строительства, переоборудование первых этажей зданий вдоль магистралей под коммерческие функции, офисные помещения, объекты обслуживания.

**Зона малоэтажной  и средне-этажной застройки без участков.**

  Включает в себя 2-3-4-этажную застройку многоквартирными жилыми домами без участков. Она размещена в основном в сложившихся кварталах и микрорайонах города, которые располагают ресурсами для уплотнения застройки и упорядочения жилых территорий либо замены изношенного или малоценного фонда. В большей степени это касается центральной части города.

**Зона усадебной застройки и блокированных жилых домов.**

  Предназначена для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными участками.

**2.2. Общественно-деловые зоны**.

  Общественно-деловую застройку города, как существующую, так и проектную, можно классифицировать по степени функционального назначения (административная, образования, здравоохранения, соцкультбыта, спорта, торговли), периодичности обслуживания (первичного, повседневного, эпизодического). Допустимо, при необходимости, размещение объектов общественного назначения в жилых домах, способствующих формированию (подцентров). Основные общественные здания располагаются в центре города, либо вдоль основных улиц.

  Классификация общественно-деловых зон:

**Зона многофункционального общественно-делового городского центра.**

  Общественно-деловая зона центра города предназначена для размещения крупных, значимых общегородских объектов всех сфер деятельности по управлению городом и по обслуживанию населения и включает в себя территории с преобладанием общественных функций.

**Зоны центров обслуживания населения в жилых районах.**

  Участки центров отдельных жилых районов формируются, в основном, из объектов всех видов сервисного обслуживания населения. Зоны формируются в качестве подцентров  как в центральных районах, так и в районах нового строительства.

**Зоны центров обслуживания населения в производственных зонах.**

  Предназначены для размещения объектов по обеспечению трудящихся на производственных объектах всеми видами необходимых услуг повседневного пользования. Центры обслуживания в промышленных районах могут находиться в пределах границ санитарно-защитных зон предприятий.

**Зоны объектов обслуживания, размещенные на отдельных участках.**

  Предназначены для размещения объектов общегородского значения отдельных сфер городского хозяйства, связанных с обслуживанием населения и требующих больших участков.

  К данной зоне отнесены территории:

  учебных заведений и научных учреждений;

  медицинских учреждений, больниц;

  культовых сооружений;

  спортивно-оздоровительных сооружений.

  Режим эксплуатации земельных участков таких объектов и характер размещаемых на них зданий и сооружений определяется назначением каждого объекта по специально разработанной и утвержденной проектной документации, согласно содержанию и технологическому циклу функционирования каждого объекта в соответствии с нормами и документацией о планировке территории.

**2.3. Производственные зоны.**

  Введение системы градостроительного зонирования и регламентов в промышленных зонах в отличие от жилых, коммерческих и деловых зон более проблематично и более долговременно. Это вызвано множеством обстоятельств, таких, как сложность и разнообразие влияния на окружающую среду, сложность внедрения прогрессивных технологий, требующих значительных капиталовложений, выявление доли государственных инвестиций в инженерную инфраструктуру, обоснования кредитов в долгосрочное финансирование, специфика налоговой структуры.

  На данном этапе возможно только пространственное зонирование территории, в частности, дифференциация промышленных зон по уровню опасности или классу вредности, фиксирование границ их территории.

  Зоны предприятий II класса вредности.

  К этим зонам отнесены существующие промышленные и обслуживающие предприятия, требующие устройства санитарно-защитных зон до 500 метров. При этом в данном проекте правового зонирования в границы производственных зон включены только участки производственных предприятий и складских объектов, без территории окружающих их санитарно-защитных зон.

  Зоны предприятий III класса вредности.

  К этим зонам отнесены промышленные и обслуживающие предприятия, требующие устройства санитарно-защитных зон до 300 метров.

  Зоны предприятий IV класса вредности.

  К этим зонам отнесены только предприятия, требующие устройства санитарно-защитных зон до 100 метров.

  Зона предприятий V класса вредности.

  К этим зонам отнесены промышленные и коммунально-складские объекты, не выделяющие вредные вещества, с не пожароопасными и не взрывоопасными производственными процессами, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей, работа которых не связана с шумом, требующие устройства санитарно-защитных зон до 50 метров.

**2.4. Зоны инженерной инфраструктуры.**

  Подразделяются на:

  2.4.1. зоны водопровода;

  2.4.2. зоны энергообеспечения;

  2.4.3. зоны очистных сооружений.

**2.5. Зоны транспорта.**

Подразделяются на:

  2.5.1. зоны железнодорожного транспорта;

  2.5.2. зоны автомобильного транспорта.

  К зонам   автомобильного   транспорта  0относятся: участок федеральной автодороги

А-349 Барнаул - Рубцовск - граница с Казахстаном, основные улицы общегородского значения.

  Существующие и планируемые коммуникации инженерной и дорожной инфраструктуры, расположенные в пределах территориальных зон, не выделяются в качестве самостоятельных территориальных зон, градостроительные регламенты на них не распространяются.

**2.6. Рекреационные зоны**.

  Подразделяются, в основном, на:

  2.6.1. зоны городских парков, бульваров и набережных;

  Предназначены для осуществления активных рекреационных функций и включают в себя озелененные городские территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, набережные, с соответствующими объектами для отдыха.

  2.6.2. зоны рекреационно-ландшафтных территорий.

   Предназначены для осуществления пассивных рекреационных функций, и включают в себя городские лесопарки, водоемы, другие открытые пространства, выполняющие санитарно-гигиенические и оздоровительные функции. В рекреационных зонах запрещена хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на окружающую среду.

**2.7. Зоны специального назначения**.

  Включают в свой состав территории режимных учреждений и объектов специального назначения, кладбища, свалки бытовых отходов и другие территории, использование которых несовместимо с видами использования других территориальных зон, а также объекты, создание и использование которых невозможно без соблюдения специальных норм и правил.

**2.8. Зоны сельскохозяйственного использования**.

**2.9. Прочие зоны**.

  Включают в свой состав озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и прочие территории, не имеющие постоянного вида использования. Могут использоваться для размещения объектов меньшего класса вредности, чем объект, в санитарно-защитной зоне которого они размещаются.

**Статья 48. Анализ территории города по природным, техногенным и другим ограничениям**

  1. Территории города проанализированы с точки зрения ограничения их использования, связанного с наличием:

  1.1. водоохранных зон водных объектов, зон прибрежных защитных полос водных объектов;

  1.2. санитарно-защитных зон производственных предприятий и объектов;

  1.3. зон культурного наследия;

  1.4. земель сельскохозяйственного использования, временно используемых для целей сельскохозяйственного производства до создания дополнительных зон отдыха горожан в пределах ландшафтно-рекреационной территории города, предусмотренной генеральным планом.

  2. Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов устанавливаются и используется в соответствии с Водным кодексом РФ. Водоохранную зону и прибрежную полосу реки Алей необходимо благоустроить, озеленить, обустроить централизованными инженерными коммуникациями, реализовать мероприятия предотвращающие разрушение берегов.

  2.1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

  2.1.1. предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

  2.1.2. предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

  2.1.3. сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

  2.2. Ширина водоохраной зоны реки Алей принята в пределах городской черты 200 метров от береговой линии. Прибрежная полоса принята шириной 50 метров от береговой линии, при наличии бичевника – 20 метров.

            3. Санитарно-защитные зоны предприятий определены в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и могут меняться в процессе деятельности предприятий.

  4. Территории, ограниченные в их использовании, относятся к зонам с особыми условиями использования территорий.

           5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

6. Общее ограничение: обеспечение доступа для устранения аварий, осмотра приборов учета, контроля и управления инженерных сетей и сооружений.

**Археологическая охранная зона.**

Запрещается проведение земляных работ без присутствия работников общества "Наследие", музея или Управления архитектуры и градостроительства города. При обнаружении историко-культурных ценностей возможна приостановка работ и проведение археологических раскопок.

Прибрежная зона.

Запрещается: размещение дачных и садово-огородных участков; индивидуальное жилищное строительство; организация полигонов и свалок бытовых и промышленных отходов; размещение складов нефтепродуктов, химических веществ, удобрений; АЗС, устройство стоянок транспортных средств, их мойка, ремонт.

Водоохранная зона.

Запрещается: организация полигонов и свалок бытовых и промышленных отходов; размещение складов нефтепродуктов, химических веществ, удобрений; АЗС, устройство стоянок транспортных средств, их мойка, ремонт.

**Зона подтопления:**

При проектировании и строительстве необходимо предусматривать проведение гидрогеологических изысканий и инженерную защиту от подтопления.

**Санитарно-защитная зона промышленных предприятий**:

Запрещается: размещение детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения, зон отдыха; строительство жилья.

Запрещается размещение новых предприятий; реконструкция существующих разрешается при условии экологически совместимых производств и согласования с органами Госсанэпидемнадзора и экологии.

**Зона федеральных автомобильных дорог**:

Обязательно согласование фасадов строений и ограждений земельных участков с Управлением архитектуры и градостроительства.

Запрещается строительство подсобных строений на фасадной стороне земельного участка.

Зона ограничения использования 1-х этажей зданий вдоль основных транспортных магистралей:

Разрешается использование первых этажей зданий для целей обслуживания населения, офисов и других учреждений.

**Зона электроснабжения**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне электроснабжения - 1 м. от оси в обе стороны.

**Зона теплоснабжения**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне теплоснабжения - 5 м. от оси в обе стороны.

**Зона водопровода:**

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне водопровода - 5 м. от оси в обе стороны.

**Зона канализования**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне канализования - 5 м. от оси в обе стороны.

**Зона линий связи**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне линий связи - 1 м. от оси в обе стороны.

**Зона газоснабжения:**

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне газоснабжения - 2 м. от оси в обе стороны.

**Зона ливневой канализации**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне ливневой канализации - 2 м. от оси в обе стороны.

**Перспективная зона электроснабжения**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне электроснабжения - 1 м. от оси в обе стороны.

**Перспективная зона теплоснабжения**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне теплоснабжения - 5 м. от оси в обе стороны.

**Перспективная зона водопровода**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне водопровода - 5 м. от оси в обе стороны

**Перспективная зона канализования**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне канализования - 5 м. от оси в обе стороны.

**Перспективная зона линий связи:**

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне линий связи - 1 м. от оси в обе стороны.

**Перспективная зона газоснабжения**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне газоснабжения - 2 м. от оси в обе стороны.

**Перспективная зона ливневой канализации**:

Запрещается строительство капитальных сооружений и пристроек в охранной зоне ливневой канализации - 2 м. от оси в обе стороны.

**Зона регулируемой застройки**:

Центральная общественно - деловая зона;

Исторический культурный центр;

Землепользование и застройка в указанных зонах осуществляется по согласованию с органами местного самоуправления.

**Статья 49. Градостроительное зонирование территории  муниципального образования город  Алейск Алтайского края**

Схема градостроительного зонирования - масштаб 1:10000,  "Для служебного пользования" (приложение не приводится).

**Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 50. Перечень зон. Описание территориальных зон**

  1. Общественно-деловые зоны:

  ОД-1 - зона общегородского центра;

  ОД-2 - зона центра обслуживания деловой административной, коммерческой активности жилого микрорайона;

  ОД-3 - зона образования (территории учебных заведений и научных учреждений);

  ОД-4 - зона учреждений здравоохранения (больницы, поликлиники, диспансеры);

  ОД-5 - зона культовых сооружений;

  ОД-6 - зона спортивных сооружений;

  2. Жилые зоны:

  Ж-1 - зона многоэтажной жилой застройки, малоэтажной многоквартирной жилой застройки;

  Ж-2 - зона индивидуальной застройки усадебного типа;

  Ж-3 – зона под вынос по мере амортизации;

  Ж-4 - зона коллективных садоводств.

  3. Производственные зоны:

  П-1 - зона промышленных и коммунальных объектов II класса вредности;

  П-2 - зона промышленных объектов Ш класса вредности;

  П-3 - зона промышленных объектов 1V класса вредности;

  П-4 - зона коммунальных объектов V класса вредности.

  4. Зоны инженерной инфраструктуры:

  И-1 - зона водоснабжения (водозабора, водоочистных сооружений);

  И-2 - зона энергообеспечения (РЭС);

  И-3 - зона водоотведения (очистные сооружения канализации).

  5. Зоны транспорта:

  Т-1 - зона железнодорожного транспорта;

  Т-2 - зона внешнего автодорожного транспорта (магистрали федерального значения);

  Т-3 - зона внутригородского автодорожного транспорта (основных улиц общегородского значения).

  6. Природно-рекреационные зоны:

  Р-1 - зоны зеленых насаждений общего пользования (городские парки, скверы, бульвары и т.п.);

  Р-2 - зоны рекреационно-ландшафтных территорий (лесопарки, пляжи).

  7. Зоны специального назначения:

  СН-1 - зона военных ведомств;

  СН -2 –зона свалки бытовых отходов;

 8. Зона сельскохозяйственного использования

  9. Прочие зоны:

  Пр-1 - озеленение санитарно-защитных зон предприятий;

  Пр-2 - луга, кустарники;

  Пр-3 - болота;

  Пр-4 - рекультивируемые территории.

**Статья 51. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования территории и разрешенного строительства**

**Общественно-деловые зоны:**

**ОД-1 - зона городского центра.**

  Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, а также здания многофункционального назначения.

  Основные виды разрешенного использования недвижимости:

  здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;

  административные здания (офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков и др.);

  издательства и редакционные офисы;

  здания высших учебных заведений;

  здания консультативных фирм;

  суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

  туристические агентства;

  рекламные агентства;

  фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

           отделения, участковые пункты милиции;

  гостиницы, центры обслуживания туристов;

  театры, концертные залы;

  спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;

  кинотеатры, видео салоны;

  музеи, выставочные залы;

  ярмарки, выставки товаров, рынки;

  библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

  клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого назначения;

           залы аттракционов и игровых автоматов;

  танцзалы, дискотеки;

  компьютерные центры, интернет-кафе, фитнес-клубы;

  здания и сооружения спортивного назначения;

  магазины, торговые комплексы, торговые дома;

  предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

  отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

   аптеки;

  поликлиники;

  консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;

  центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);

 фотосалоны;

  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские, иные объекты обслуживания;

  некоммерческие коммунальные предприятия;

  здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

  многоквартирные жилые дома, общежития;

  встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;

  объекты, связанные с отправлением культа;

  оборудованные автостоянки на отдельных земельных участках, надземные, заправочные станции легкового автотранспорта, станции технического обслуживания с ограниченным перечнем услуг;

  общественные туалеты.

  Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

  жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;

  антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

  подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

  временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами;

  временные сооружения.

  Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

  1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки и местными нормами градостроительного проектирования;

  2) отдельно стоящие многоквартирные жилые дома, общежития: количество этажей не менее 3, блок-секций не менее 5;

  3) площадь озеленения земельных участков - не менее 25% территории;

  4) вместимость автостоянок - не более 300, производительность АЗС - не более 500 заправок в сутки, СТО - не более 10 постов.

**ОД-2 - зона центра жилого района.**

  Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. Помимо объектов местного уровня, в данной зоне могут быть размещены объекты федерального, регионального и общегородского значения.

  Основные виды разрешенного использования недвижимости:

   здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;

  офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

  гостиницы;

  рекламные агентства;

  отделения банков;

  танцзалы, дискотеки;

  бильярдные;

  видео салоны;

  залы аттракционов и игровых автоматов;

  компьютерные центры, интернет-кафе, фитнес-клубы;

  клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

  объекты, связанные с отправлением культа;

  спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;

  ярмарки, выставки товаров, рынки;

  магазины, торговые комплексы, рынки, открытые мини-рынки;

  многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями обслуживания;

  встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;

  предприятия общественного питания (рестораны, кафе, закусочные, бары);

  фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

  отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

  отделения, участковые пункты милиции;

  поликлиники, консультативные поликлиники;

  аптеки;

  пункты оказания первой медицинской помощи;

  центры медицинской консультации населения;

  нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

  центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);

  фотосалоны;

  бани, сауны;

  оборудованные автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;

  объекты пожарной охраны;

  приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

  пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;

  общественные туалеты.

  Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

  временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами;

  временные сооружения;

  антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

  Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

  1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования;

  2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации.

**ОД-3 – зоны образования.**

  Основные виды разрешенного использования недвижимости:

  высшие учебные заведения;

  средние специальные учебные заведения;

  лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

  мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

  библиотеки, архивы;

  информационные, компьютерные центры;

  спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

  спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

  клубы;

  музеи, выставочные залы;

  танцзалы, дискотеки;

  объекты, связанные с отправлением культа;

  предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);

  общежития;

  гостиницы, дома приема гостей;

  многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями обслуживания;

  встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;

  приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты бытового обслуживания;

  почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

  аптеки;

  пункты оказания первой медицинской помощи;

  консультативные поликлиники;

  отделения, участковые пункты милиции;

  магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;

  объекты пожарной охраны;

   оборудованные автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;

   приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

   пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания;

  общественные туалеты.

  Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

  временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами;

  временные сооружения;

  антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

  Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

   1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования;

  2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

  3) площадь озеленения земельных участков - не менее 25% территории;

  4) высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 18 м;

  5) минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью улиц и дорог местного значения -25 м.

**ОД-4 – зоны учреждений здравоохранения**:

  Зоны лечебно-оздоровительных учреждений здравоохранения (больницы, поликлиники, госпитали и т.п.).

   Основные виды разрешенного использования недвижимости:

  больницы, роддома, госпитали общего типа;

  лабораторные корпуса;

  пункты оказания первой медицинской помощи;

  поликлиники;

  консультативные поликлиники;

  аптеки;

  станции скорой помощи;

  интернаты для престарелых и инвалидов;

  дома ребенка;

  спортплощадки;

  спортзалы, спорткомплексы с бассейном;

  отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

  магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;

  объекты пожарной охраны;

  объекты, связанные с отправлением культа;

   многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями обслуживания;

   встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;

  общественные туалеты.

  Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

  временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами;

  временные сооружения;

  антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

  Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

  1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования;

  2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

  3) площадь озеленения земельных участков - не менее 25% территории;

  4) высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 18 м;

  5) минимальное расстояние между лечебными корпусами и проезжей частью улиц и дорог местного значения -25 м.

**ОД-5 - зоны культовых сооружений.**

  Основные виды разрешенного использования:

  объекты, связанные с отправлением культа;

  объекты, сопутствующие отправлению культа;

  жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;

  общественные туалеты;

  временные сооружения;

  временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами.

  Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

  1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования;

  2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

  3) площадь озеленения земельных участков - не менее 25% территории.

  ОД-6 - зоны спортивно-оздоровительные.

  Основные виды разрешенного использования:

  универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);

  спортивные стадионы (с трибунами);

  спортивные школы;

  спортзалы, спортивные комплексы с бассейном;

  клубы многоцелевого и специализированного назначения;

  спортклубы;

  спортплощадки;

  бани; сауны;

  общественные туалеты;

  предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);

  телевизионные и радио студии;

  отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

 отделения, участковые пункты милиции;

 аптеки;

  пункты оказания первой медицинской помощи;

  консультативные поликлиники;

  магазины;

  отдельно стоящие стоянки, гаражи;

  объекты пожарной охраны.

  Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

  временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами;

  временные сооружения;

  открытые автостоянки;

  антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

  Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

  1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования;

  2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

  3) площадь озеленения земельных участков - не менее 25 % территории.

  Жилые зоны.

**Ж-1 - зона многоэтажной жилой застройки.**

  Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов высокой этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с высокой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня.

  Основные виды разрешенного использования недвижимости:

  многоэтажные жилые здания секционного типа;

  многоэтажные жилые здания  коридорного типа;

  блокированные жилые дома;

  общежития;

  дома - интернаты для детей, престарелых, инвалидов;

  специализированные жилые дома для инвалидов;

  детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные;

  школы общеобразовательные, специализированные;

  учреждения среднего специального образования;

  учебные заведения для подготовки и переподготовки рабочих кадров;

  внешкольные учреждения;

  спортивные здания и крытые сооружения, открытые спортивные сооружения микрорайонного значения;

  физкультурно-оздоровительные, оздоровительные комплексы;

  предприятия кредитования, страхования и коммерческого значения (отделения банков);

  юридические консультации, нотариальные конторы;

  телевизионные и радиостудии без передатчиков и ретрансляторов;

  отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;

  библиотеки;

  культурно-развлекательные объекты (клубы, дискотеки);

  сооружение аттракционов;

  предприятия розничной торговли (магазины, универмаги);

  предприятия общественного питания;

  предприятия бытового обслуживания;

  банно-оздоровительные комплексы;

  прачечные и химчистки самообслуживания;

  родильные дома;

  поликлиники, диспансеры;

  станции скорой медицинской помощи;

  аптеки;

  встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;

  зрелищные объекты (кинотеатры);

  культовые объекты (часовни, церковь);

  отделения милиции, сооружения постов милиции, ГИБДД;

  автостоянки надземного закрытого и открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа вместимостью до 100 легковых автомобилей;

  гаражи (крытые стоянки) индивидуальные, группы гаражей;

  пожарное депо;

  архивы;

  информационные центры;

  музеи и выставочные залы;

  производственные и складские предприятия, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или санитарно-защитная зона которых размещается в пределах территории предприятия.

  Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

  водоемы природные и искусственные;

  зеленые насаждения общего пользования;

  бульвары, скверы;

  жилищно-эксплуатационные предприятия;

  объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием данной зоны;

  антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

  гаражи, встроенные в жилые дома;

  элементы благоустройства, рекламы;

   временные сооружения для обслуживания населения;

  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

  объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

  площадки для сбора мусора;

  площадки для выгула собак;

  временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами.

  Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

  1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования;

  2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

  3) площадь озеленения земельных участков - не менее 25% территории;

  4) встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные для данной зоны, могут размещаться только в многоквартирных жилых домах, выходящих на улицы, проезды, или пристраиваться к ним при условии, что входы в нежилые помещения размещаются со стороны улицы, проезда и для автостоянок достаточно мест;

  5) ограждения земельных участков со стороны улиц должны быть прозрачными единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**Ж-2 - зона малоэтажной жилой застройки.**

  Зона малоэтажной жилой застройки выделена для формирования жилых районов с многоквартирными домами этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, объектов благоустройства.

  Основные виды разрешенного использования недвижимости:

  многоквартирные жилые здания секционного типа;

  многоквартирные жилые здания галере коридорного типа;

  блокированные жилые дома;

  индивидуальные (усадебные) жилые дома на 1 - 2 квартиры с приусадебным земельным участком;

  общежития;

  дома-интернаты для детей, престарелых, инвалидов;

  специализированные жилые дома для инвалидов;

  детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные;

  школы общеобразовательные, специализированные, межшкольные учебно-производственные комбинаты;

  учреждения среднего специального образования;

  внешкольные учреждения;

  предприятия розничной торговли (магазины, универмаги);

  предприятия общественного питания;

  предприятия бытового обслуживания;

  поликлиники, диспансеры;

  аптеки;

  раздаточные пункты молочных кухонь;

  культовые объекты (часовни, церковь);

  отделения милиции, сооружения постов милиции, ГИБДД;

  гаражи (крытые стоянки) индивидуальные, группы гаражей;

  пожарное депо;

  коллективные овощехранилища;

  производственные и складские предприятия, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или санитарно-защитная зона которых размещается в пределах территории предприятия;

  жилищно-эксплуатационные предприятия;

  встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;

  отделения, участковые пункты милиции.

  Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

  водоемы природные и искусственные;

  зеленые насаждения общего пользования;

  малые архитектурные формы, рекламные установки;

  бульвары, скверы;

  жилищно-эксплуатационные предприятия;

  объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону;

  гаражи, встроенные в жилые дома;

  элементы благоустройства, рекламы;

  временные сооружения для обслуживания населения;

  антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

  объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

  площадки для сбора мусора;

  площадки для выгула собак;

  временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами.

 Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

 1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования;

  2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

  3) площадь озеленения земельных участков - не менее 25% территории;

  4) встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные для данной зоны, могут размещаться только в многоквартирных жилых домах, выходящих на улицы, проезды, или пристраиваться к ним при условии, что входы в нежилые помещения размещаются со стороны улицы, проезда и для автостоянок имеется достаточно места;

  5)  высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей: 2 - 4; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

**Ж-3 - зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа.**

  Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с земельными участками - с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

  Основные виды разрешенного использования недвижимости:

  отдельно стоящие индивидуальные (усадебные) жилые дома на 1 - 2 квартиры с приусадебным земельным участком;

  встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;

  детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

  школы общеобразовательные;

  магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;

  приемные пункты прачечных и химчисток;

  аптеки;

  спортплощадки, теннисные корты;

  спортзалы, залы рекреации;

  клубы многоцелевого и специализированного назначения;

  отделения, участковые пункты милиции;

  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

  Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

           временные сооружения по обслуживанию населения, реклама;

  антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

  объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону;

  отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки:     2 машиноместа на индивидуальный участок;

 хозяйственные постройки; строения для содержания домашнего скота и птицы;

  сады, огороды, палисадники;

  теплицы, оранжереи;

  индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

  индивидуальные бани, надворные туалеты;

  оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

  площадки для сбора мусора;

  временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами.

  Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

  1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования параметры и устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

   2) минимальное расстояние от границ соседнего земельного участка до основного строения - 3м, от окон жилых помещений, выходящих на соседние землевладения до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседнем участке – 6м;

  3) высота зданий:

   - для строений основных видов разрешенного использования количество надземных этажей - до двух с возможным возведением (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня естественной поверхности земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м;

  - для всех вспомогательных строений высота от уровня естественной поверхности земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м; исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения; высота зданий для основных строений до конька скатной кровли – 13,6 м.

  Примечания:

  а) расстояния измеряются до наружных поверхностей стен строений;

  б) границы участков измеряются по проекциям граней ограждения, примыкающим к межевым опорам;

  в) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами;

  4) площадь озеленения земельных участков - не менее 25% территории;

  5) минимальная площадь участка для строительства жилых домов усадебного типа - 200 кв. м (включая площадь застройки), минимальная площадь участка для эксплуатации жилых домов усадебного типа - 200 кв. м (включая площадь застройки);

   6) максимальная площадь участка для строительства жилых домов усадебного типа - 2000 кв. м (включая площадь застройки);

  7) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - 5 м;

  8) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, другие параметры устанавливаются нормативами  градостроительного проектирования Алтайского края.

  9) ограждение со стороны улицы должно быть прозрачным и единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

  10) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

**Ж-4 - зона коллективных садоводств.**

  Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

  Основные виды разрешенного использования недвижимости:

  садовые строения или жилые дома (на дачном земельном участке дачного некоммерческого объединения граждан);

  встроенные в жилые дома или садовые строения нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;

  постройки для содержания животных и птиц частного пользования;

  аптеки;

  сооружения постов милиции, ГИБДД;

  открытые стоянки временного типа вместимостью до 300 легковых авто;

  водоемы природные и искусственные;

  зеленые насаждения общего пользования;

  предприятия розничной торговли (магазины, универмаги);

  вспомогательные строения для отдыха;

  пляжи, водные объекты отдыха;

  остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

  пешеходные переходы наземные и подземные;

  пешеходные тротуары;

  коллективные овощехранилища;

  открытые гостевые автостоянки;

  помещения для охраны коллективных садов;

  детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

  физкультурно-оздоровительные сооружения;

  пункты оказания первой медицинской помощи;

  ветаптеки без содержания животных.

  Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

  временные сооружения для обслуживания населения;

  малые архитектурные формы, рекламные установки;

  постройки для содержания мелких домашних животных;

  объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием данной зоны;

  дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

  строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

  индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

   емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

  водозаборы;

  общественные резервуары для хранения воды;

  площадки для мусоросборников;

  противопожарные водоемы;

  лесозащитные полосы.

  Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

  1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования;

  2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

  3) площадь озеленения земельных участков - не менее 50% территории;

  4) минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи устанавливается местным нормативным правовым актом;

  5) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки, с учетом действующих норм;

  6) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

  а) от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м;

  б) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями и действующими нормами;

  7) коэффициент использования территории - не более 0,67;

  8) высота зданий:

  а) для всех строений основных видов разрешенного использования недвижимости количество надземных этажей - до двух, высота от уровня естественной поверхности земли до верха конька скатной кровли - не более 9,6 м;

  б) для строений вспомогательных видов разрешенного использования недвижимости высота от уровня естественной поверхности земли до верха конька скатной кровли - не более 4 метров;

  в) шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

  9) вспомогательные строения, за исключением гаража, не допускается размещать перед основными строениями со стороны улиц;

  10) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

  11) ограждение с должно быть прозрачным и единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**П-1 - зона предприятий и складов II класса вредности (санитарно-защитная зона - 500 м).**

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- Карьеры нерудных стройматериалов;

- Производство асфальтобетона на стационарных заводах;

- Производство извести;

- Предприятия свеклосахарные;

- Районные котельные, работающие на угле;

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- Объекты, сопутствующие предприятиям IV класса вредности,

- Кладбища площадью 2040 га.

 Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:

    - объекты военного назначения.

**П-2 - зоны** **предприятий и складов Ш класса вредности (санитарно-защитная зона - 300 м)**

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- Строительная промышленность, в том числе производство кирпича;

- Производство железобетонных изделий, бетона гипсовых изделий;

            - Деревообрабатывающее производство;

- Предприятия по обработке сырых шкур животных;

- Комбикормовые заводы;

- Производство пива, безалкогольных напитков;

- Мельницы производительностью более 2 т/час;

- Предприятия по производству растительных масел;

- Мясоперерабатывающие заводы;

- Сыродельные предприятия;

- Склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- Объекты, сопутствующие предприятиям V - IV классов вредности;

- Предприятия по обслуживанию грузовых автомобилей;

- Кладбища площадью до 20 га;

Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:

- высшие учебные заведения;

- бассейны открытые и закрытые;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- предприятия по утилизации отходов;

  - объекты военного назначения.

**П-3 -** **Зона предприятий и складов IV класса вредности (санитарно-защитная зона -100 м)**

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- Предприятия по ремонту дорожных машин, автомобилей;

- Типографии;

- Предприятия по добыче песка, глины открытым способом;

- Производства строительной промышленности, в том числе бетонно-растворные узлы, обработка мрамора;

- Производства лесопильное, фанерное и деталей деревянных стандартных изделий;

- Сборка мебели с лакировкой и окраской;

- Швейные фабрики;

- Производство фурнитуры;

            - Производство маргарина;

- Молочные и маслобойные заводы;

- Мельницы малой мощности;

- Хлебозаводы;

- Тепличные и парниковые хозяйства;

- Гаражи и парки по ремонту и хранению автомобилей и сельхозтехники;

- Склады горюче-смазочных материалов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- Базы для сбора утиль сырья;

- Предприятия по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей;

- Стоянки грузового междугороднего автотранспорта;

- Автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;

- Мойки грузовых автомобилей;

- Банно-прачечные комбинаты;

- Автобусные парки;

- Ветлечебницы с содержанием животных;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа большой вместимости;

- СИЗО;

- Объекты, сопутствующие предприятиям V класса вредности.

Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:

- высшие учебные заведения;

- спортивные и развлекательные комплексы

**П-4 - Зона предприятий, коммунально-складская V класса вредности (санитарно-защитная зона - 50 м)**

            Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- Производство готовых лекарственных форм;

- Овоще-фруктохранилища, хранилища зерна;

- Макаронные фабрики;

- Колбасные фабрики;

- Малые предприятия по переработке мяса, молока, рыбы, производству хлебобулочных и кондитерских изделий;

- Фабрики пищевые заготовочные, включая школьно-базовые столовые;

- Предприятия по производству пива (без солодовен);

- Материальные склады.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- Бани;

- Пожарные депо;

- Подстанции скорой помощи;

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, военные комиссариаты;

- Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа;

- Крытые отдельно стоящие спорткомплексы;

- Станции тех. обслуживания автомобилей до 5 постов (без малярных работ);

- Предприятия, имеющие торговую площадь более 1000 кв. метров, отдельно стоящие гипермаркеты;

- Отдельно стоящие предприятия бытового обслуживания;

- Ветлечебницы;

- Автозаправочные станции для легкового автотранспорта;

- Мойка автомобилей (до 2 постов);

- Мини-химчистки.

Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:

- высшие учебные заведения;

- бассейны открытые и закрытые;

-  спортивные и развлекательные комплексы;

Зоны инженерной инфраструктуры.

**И-1 - зона водопровода.**

Зона И-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков водопроводных очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией водопроводных очистных сооружений по согласованию с уполномоченными органами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

водопроводные очистные сооружения;

насосные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, связанных с основным разрешенным использованием недвижимости;

землеройные и другие работы, связанные с основным разрешенным использованием недвижимости.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные параметры земельных участков и объектов определяются в соответствии с нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом сложившейся градостроительной ситуации и инженерным решением объекта и местными нормами градостроительного проектирования и проектами объектов;

2) площадь озеленения земельных участков и территориальной зоны в среднем - не менее 40% территории.

**И-2 - зона энергообеспечения**.

Зона И-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений водопровода по согласованию с уполномоченными органами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

основные подстанции.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, связанных с основным разрешенным использованием недвижимости;

землеройные и другие работы, связанные с основным разрешенным использованием недвижимости.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные параметры земельных участков и объектов определяются в соответствии с нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом сложившейся градостроительной ситуации и инженерным решением объекта, местными нормами градостроительного проектирования и проектами объектов;

2) площадь озеленения земельных участков и зоны в среднем - не менее 40% территории.

**И-3 - зона очистных сооружений канализации.**

Зона И-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений - канализации. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию с уполномоченными органами. Санитарно-защитная зона 1000 м.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

канализационные очистные сооружения;

насосные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, связанных с основным разрешенным использованием недвижимости;

землеройные и другие работы, связанные с основным разрешенным использованием недвижимости.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов определяются в соответствии с нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом сложившейся градостроительной ситуации и инженерным решением объекта, местными нормами градостроительного проектирования и проектами объектов;

2) площадь озеленения земельных участков и зоны в среднем - не менее 40% территории.

Зоны транспортной инфраструктуры.

Железнодорожный транспорт.

**Т-1 - зона железнодорожного транспорта.**

Зона железнодорожного транспорта выделена для создания правовых условий для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта.

В зону включены предприятия и сооружения, расположенные в границах полосы отвода железной дороги.

Основные функции железнодорожного транспорта - обслуживание внешних пассажирских и грузовых перевозок, узлов и коммуникаций железнодорожного транспорта.

Правила установления и разрешенного использования полос отвода железных дорог регулируются законодательством Российской Федерации.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;

станции и узлы;

устройства и сооружения путевого, пассажирского, грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;

сооружения и сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения тяговых и нетяговых потребителей;

сооружения и устройства электрификации, сигнализации, централизации и блокировки, связи и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;

специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и функционирования дороги в чрезвычайных ситуациях.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, связанных с основным разрешенным использованием недвижимости;

объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;

предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;

предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи - почта, телеграф, телефон и др.;

участковые пункты милиции и охраны порядка;

службы оформления заказов и билетов;

информационные центры, справочные и рекламные агентства;

предприятия по обслуживанию населения: общественного питания (рестораны, бары, кафе и т.д.), торговли, бытового и медицинского обслуживания;

земельные участки для размещения защитных инженерных сооружений и лесонасаждений.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства определяются в соответствии с нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом сложившейся градостроительной ситуации и инженерным решением объекта, местными нормами градостроительного проектирования;

Автомобильные дороги

Категории дорог установлены строительными нормами и правилами в зависимости от их назначения и интенсивности движения.

**Т-2 - зона внешнего транспорта.**

Зона выделена для создания правовых условий функционирования автомобильного транспорта. В зону включены участки автодороги А-349 Барнаул - Рубцовск в границах полосы отвода и придорожных полос.

Правила установления и разрешенного использования дорог и придорожных полос регулируются законодательством Российской Федерации.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) параметры земельных участков и объектов определяются проектами с учетом норм проектирования;

2) расстояние от бровки земельного полотна дорог I, II и III категории не менее 100 метров до жилой застройки, до садоводческих товариществ - 50 метров; от дорог IV категории соответственно 50 и 25 метров;

3) охранная придорожная полоса на федеральной трассе в пределах города устанавливается по 50 метров в обе стороны, считая от границы полосы отвода.

Т-3 - зона автодорожного транспорта.

Зоны выделены для создания правовых условий функционирования автомобильного транспорта.

В зоны включены участки улиц общегородского значения в пределах городской черты в границах полосы отвода и придорожных полос.

Основные функции зоны - обслуживание пассажирских и грузовых перевозок.

Федеральная автодорога связывает город.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

размещение земельного полотна и проезжей части;

размещение объектов дорожной службы;

конечные пункты для разворота общественного транспорта;

резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;

технические полосы для прокладки подземных коммуникаций;

размещение объектов дорожного сервиса - зданий и сооружений для обслуживания владельцев транспортных средств и пассажиров;

автозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей;

объекты дорожно-постовой службы и дорожного контроля;

пешеходные тротуары, площади;

пешеходные переходы, надземные и подземные;

рекламные установки.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

малые архитектурные формы;

временные сооружения для обслуживания населения;

станции техобслуживания и мойки автомобилей;

зеленые насаждения общего пользования;

защитные лесополосы;

бульвары, скверы;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

автобусные павильоны;

указатели дорожного движения;

временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами;

временные сооружения.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные параметры земельных участков и параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории и местными нормами градостроительного проектирования;

2) ширина постоянной полосы отвода определена с учетом размещения земельного полотна, искусственных дорожных сооружений, водопропускных сооружений, обеспечения боковой видимости на перекрестках;

3) в пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы, объектов ГИБДД МВД РФ и объектов дорожного сервиса (зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания владельцев и пассажиров автотранспортных средств).

Природно-рекреационные зоны.

**Р-1 - зоны зеленых насаждений общего пользования (городские парки, скверы, бульвары и т.п.);**

Зона городских парков, бульваров, набережных выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости..

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

парки;

лесопарки;

участки древесно-кустарниковой растительности;

парки культуры и отдыха;

скверы;

бульвары;

пляжи;

пруды, озера, искусственные декоративные водные сооружения;

водные объекты отдыха;

открытые спортивно-физкультурные сооружения и площадки;

спортивные здания, крытые спортивные сооружения и их комплексы;

стадионы;

объекты культурно-развлекательного назначения (клубы, дома культуры, центры досуга, танцзалы, дискотеки);

открытые эстакады, танцплощадки;

аттракционы;

оздоровительные комплексы;

банно-оздоровительные комплексы;

аптеки;

объекты, отдыха и туризма (дома отдыха, лагеря и базы отдыха, пансионаты, центры обслуживания туристов);

гостиничные предприятия;

мотели, кемпинги;

дома-интернаты для детей, инвалидов, престарелых, ветеранов войны и труда;

культовые объекты (часовни, церкви и др.);

мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;

предприятия общественного питания;

автостоянки надземные закрытого и открытого типа (постоянные и временные), общественного пользования, предназначенные для обслуживания объектов данной зоны;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

надземные и подземные пешеходные переходы;

пункты оказания первой медицинской помощи;

помещения для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе;

общественные туалеты;

резервуары для хранения воды;

объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

временные сооружения для обслуживания населения;

сооружения постов милиции, ГИБДД;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания; наружная реклама;

парковки;

площадки для выгула собак.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные параметры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории, местными нормами градостроительного проектирования и проектами объектов;

2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

3) площадь озеленения земельных участков - не менее 65% территории;

4) вместимость автостоянок - не более 300;

**Р-2 зоны рекреационно-ландшафтных территорий (лесопарки, пляжи)**

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

         защитные лесополосы;

базы отдыха;

детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

тренировочные базы, спортклубы, лодочные станции;

прокат игрового и спортивного инвентаря;

пункты оказания первой медицинской помощи;

спасательные станции;

общественные туалеты;

объекты пожарной охраны;

объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

площадки для мусоросборников;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

малые архитектурные формы;

площадки для выгула собак;

спортплощадки;

игровые площадки, площадки для национальных игр;

места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

пляжи.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории, местными нормами градостроительного проектирования и проектами объектов;

2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

3) площадь озеленения земельных участков - не менее 93% территории;

**СН-1 Зоны специального назначения.**

**СН-1 - зона военных ведомств.**

Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

воинские части;

воинские полигоны;

воинские склады;

воинские узлы связи, командные пункты;

учреждения уголовно-исполнительной системы Минюста, СИЗО, УВД, МЧС;

объекты общественного питания, необходимые для функционирования режимных объектов;

культовые объекты (часовни и др.);

поликлиники, диспансеры;

военные госпитали;

аптеки;

физкультурно-спортивные, оздоровительные сооружения (спортзалы) для обслуживания работников предприятий режимных объектов;

пожарное депо;

банно-прачечные комплексы;

жилые дома;

общественные здания и сооружения;

производственные здания;

учреждения связи и иные коммуникации, превышающие установленные параметры, влияющие на состояние окружающей среды и жилой застройки.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

водоемы природные и искусственные;

зеленые насаждения общего пользования;

объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны;

хозяйственные постройки;

гаражи;

парники, теплицы.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Устанавливаются специальными документами (МВД, ФСБ, МЧС, ФСИН, МО РФ) при условии отсутствия отрицательного воздействия на человека и окружающую природную среду на прилегающих к данной зоне территориях.

**СН-2 - Зона свалки бытовых отходов**

           Ограничения:

Запрещается капитальное строительство любых объектов, не связанных с организацией переработки отходов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- Скотомогильники;

- Полигоны захоронения нетоксичных отходов;

- Иные сооружения, связанные с захоронением нетоксичных отходов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам:

- Зеленые насаждения;

- Инженерные коммуникации;

Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:

- Мусороперерабатывающие заводы;

- Полигоны для промышленных отходов.

**СН-3 - зона кладбищ.**

Зона СН-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.     Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком.

Основные разрешенные виды использования:

административные объекты и иные вспомогательные производства, связанные с функционированием данных объектов;

действующие кладбища;

кладбища, закрытые на период консервации;

объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

аллеи, скверы;

мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

аптеки;

отделения, участковые пункты милиции;

киоски, временные павильоны розничной торговли;

оранжереи;

хозяйственные корпуса;

резервуары для хранения воды;

объекты пожарной охраны;

общественные туалеты;

парковки.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории, местными нормами градостроительного проектирования и проектами объектов;

2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

3) площадь озеленения земельных участков - не менее 50% территории..

**СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования**.

Зона сельскохозяйственного использования СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия для других видов деятельности до периода их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

личное подсобное хозяйство граждан;

луга, пастбища для выпаса животных.

Вспомогательные виды использования земельных участков:

временные сооружения для хранения инвентаря и проживания;

ограждения участков.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные размеры земельных участков для личного подсобного хозяйства граждан определяются местными нормами градостроительного проектирования, местными нормативными правовыми актами;

2) параметры устанавливаются с учетом действующего законодательства и реальной градостроительной ситуации;

**Пр-1 - Пр-4 -** санитарно-защитные зоны, луга, кустарники, болота, нарушенные рекультивируемые территории.

К этим зонам отнесены все участки земель, включая санитарно-защитные зоны объектов, зоны охраны объектов инженерной инфраструктуры, не имеющие постоянного вида использования, включая овраги, заболоченные территории и другие свободные от застройки земли, которые могут быть использованы для их занятия различными видами деятельности по необходимости.

Основные виды использования территории:

размещение объектов в санитарно-защитных зонах Пр-1, разрешенных санитарными нормами и правилами, техническими регламентами;

озеленение и благоустройство санитарно-защитных зон;

зона Пр-4 используется в соответствии с градостроительными регламентами смежных территориальных зон, после проведения рекультивации;

зоны Пр-2, Пр-3 - не используются.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства определяются проектами планировки территории, местными нормами градостроительного проектирования и проектами объектов;

2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

3) площадь озеленения земельных участков - не менее 50% территории.