

ООО «Компания Земпроект»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**АЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**АЛТАЙСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**2022**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**АЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**АЛТАЙСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик:** Администрация Алтайского района Алтайского края

**Договор:** №413 от 01.12.2021 г

**Исполнитель:** ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта:

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

**СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** | | |
|  | Пояснительная записка | 45 страниц |
| **Графические материалы** | | |
|  | Карта градостроительного зонирования МО Айский сельсовет | Масштаб 1:25000 |
|  | Карта градостроительного зонирования с. Верх-Ая | Масштаб 1:5000 |
|  | Карта градостроительного зонирования с. Ая и п. Катунь | Масштаб 1:5000 |
|  | Карта градостроительного зонирования с. Нижнекаянча | Масштаб 1:5000 |

**Содержание**

[Введение 6](#_Toc112748142)

[Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Алтайского района 7](#_Toc112748143)

[Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 8](#_Toc112748144)

[Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Алтайского муниципального района 9](#_Toc112748145)

[Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 9](#_Toc112748146)

[Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки 9](#_Toc112748147)

[Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 9](#_Toc112748148)

[Глава II. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий 10](#_Toc112748149)

[Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории Айского сельсовета 10](#_Toc112748150)

[Статья 8. Виды зон с особыми условиями использования территории 11](#_Toc112748151)

[Статья 9. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности 14](#_Toc112748152)

[Глава III. Градостроительные регламенты 18](#_Toc112748153)

[Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов 18](#_Toc112748154)

[Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 19](#_Toc112748155)

[Статья 12. Градостроительные регламенты жилой зоны 21](#_Toc112748156)

[**Статья 13. Градостроительные регламенты на территориях зон делового, общественного и коммерческого назначения** 24](#_Toc112748157)

[**Статья 14. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон** 25](#_Toc112748158)

[**Статья 15. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры** 26](#_Toc112748159)

[**Статья 16. Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры** 28](#_Toc112748160)

[**Статья 17. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения** 28](#_Toc112748161)

[**Статья 18. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственных угодий** 29](#_Toc112748162)

[**Статья 19. Градостроительные регламенты на территориях зон, занятых объектами сельскохозяйственного назначения** 30](#_Toc112748163)

[**Статья 20. Градостроительные регламенты на территориях зон, садоводческих некоммерческих товариществ** 31](#_Toc112748164)

[**Статья 21. Градостроительные регламенты на территориях зоны кладбищ (специального назначения, связанной с захоронениями ритуального назначения)** 32](#_Toc112748165)

[**Статья 22. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения, связанных с захоронениями (складирования и захоронения отходов)** 32](#_Toc112748166)

[**Статья 23. Территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.** 33](#_Toc112748167)

[Приложение 34](#_Toc112748168)

[**Приложение 1** 35](#_Toc112748169)

[**Градостроительные регламенты в общественно-деловых Игорной зоны " Сибирская монета"** 35](#_Toc112748170)

[**Приложение 2** 37](#_Toc112748171)

[**Градостроительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь».** 37](#_Toc112748172)

# Введение

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

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

**Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Айского сельсовета Алтайского района Алтайского края и внесения в них изменений**

## Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Алтайского района

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

**2.** Целями Правил землепользования и застройки являются:

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

- создание условий для планировки территории Айского сельсовета;

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

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

**3.** Область применения Правил землепользования и застройки:

-правила землепользования и застройки распространяются на все расположенные, на территории Айского сельсовета земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования, установленные Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

**4.** Настоящие Правила землепользования и застройки применяются:

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

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

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

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

К полномочиям Собрания депутатов Алтайского района в области землепользования и застройки относится утверждение Правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Алтайского района в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта (о внесении изменений) «Правила землепользования и застройки сельского поселения»;

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решений о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;

- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

- другие полномочия.

**6.** Полномочия могут передаваться согласно закону от 06.10.2003 №131-ФЗ Администрации Айского сельсовета Алтайского района Алтайского края.

**7.** Комиссия по землепользованию и застройке:

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

В состав комиссии входят представители:

1) представительного органа муниципального образования;

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

3) уполномоченного органа по охране объектов культурного наследия (при наличии на соответствующей территории объектов культурного наследия).

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

Руководство деятельностью комиссии осуществляется председателем комиссии, который назначается главой местной администрации поселения или городского округа.

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

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

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

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

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

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

## Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

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

## Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

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

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

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

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

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

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

## Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории Айского сельсовета

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

На территории Айского сельсовета находятся памятники археологии федерального значения.

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/b5e921edcf944df6151d02a32ddd7dc2864d8287/#dst100183) Федерального закона [от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/) Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

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

На карте градостроительного зонирования территории Айского сельсовета выделены следующие виды территориальных зон:

| **Кодовые обозначения территориальных зон** | | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- | --- |
| Жилая зона (Ж) | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Общественно-деловая зона (ОД) | ОД | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| Производственная зона (П) | П | Производственная зона |
| Зона инженерной инфраструктуры (И) | И | Зона инженерной инфраструктуры |
| Зона транспортной инфраструктуры (Т) | Т-1 | Зона внутреннего транспорта |
| Т-2 | Зона внешнего транспорта |
| Зона рекреационного назначения (Р) | Р-1 | Зона отдыха |
| Р-2 | Зона озелененных территорий общего пользования |
| Зона специального назначения (СП) | СП-1 | Зона кладбищ |
| СП-2 | Зона складирования и захоронения отходов |
| Зона сельскохозяйственного  использования (СХ) | СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ-2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| СХ-3 | Зона садоводческих некоммерческих организаций |

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

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

1. санитарно-защитные зоны производственных объектов, объектов сельскохозяйственного производства и объектов специального назначения;
2. охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (придорожные полосы);
3. водоохранная зона, береговая полоса;
4. санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
5. защитная зона объектов культурного наследия;
6. особо охраняемые природные территории (природный парк).

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

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

1. охранная зона линии электропередачи напряжением 10 кВ составляет 10 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач (сведения о границах охранной зоны внесены в ЕГРН – реестровые номера 22:18-6.32, 22:18-6.58, 22:18-6.69, 22:18-6.174, 22:18-6.225, 22:18-6.227, 22:18-6.266, 22:18-6.308;

- охранная зона линии электропередачи напряжением 110 кВ составляет 25 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач (сведения о границах охранной зоны внесены в ЕГРН – реестровые номера 22:18-6.87, 22:18-6.207);

1. охранная зона линий связи не менее 2 м по обе стороны от объекта (сведения о границах охранной зоны внесены в ЕГРН – реестровые номера 22:18-6.305, 22:18-6.309, 22:18-6.527(1), 22:00-6.958(1);
2. охранная зона базовых станций сотовой связи – 30 м;
3. СЗЗ объектов производственного использования V класса опасности –50 м;
4. СЗЗ объектов транспортной инфраструктуры – АЗС и СТО – 50 м;
5. СЗЗ сельских кладбищ – 50 м;
6. СЗЗ скотомогильника - 1000 м;
7. водоохранная зона, прибрежная защитная полоса водных объектов - в соответствии со ст.65 Водного Кодекса РФ;
8. береговые полосы водных объектов - в соответствии со ст.6 Водного Кодекса РФ;
9. защитная зона объекта культурного наследия - 200 м;

**ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

| **Виды зон** | **Разновидности видов зон** | **Нормативно-правовое основание** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Санитарно-защитные  зоны | СЗЗ объектов сельскохозяйственного производства;  СЗЗ производственных объектов;  СЗЗ объектов специального назначения; | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями и дополнениями). |
| Охранные  зоны | ОЗ объектов электросетевого хозяйства;  ОЗ линий сооружений связи;  Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Федеральный закон от 07.07.2003г.  № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| [Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ (ред. от 05.12.2017) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/)» |
| Приказ Минтранса России от 13.01.2010 №(ред. от 03.04.2018) Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения (вместе с Порядком установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения) |
| Закон Алтайского края от 06.09.2018 №53-ЗС «О внесении изменений в закон Алтайского края «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Алтайском крае» |
| Водоохран-ные зоны | ВЗ водных объектов;  ПЗП (прибрежная защитная полоса) водных объектов с учетом береговой полосы | Водный кодекс Российской Федерации |
| Государственная охрана объектов культурного наследия | Защитная зона объектов культурного наследия | Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 №73-ФЗ |
| Территория объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия |

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

В настоящей статье указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности, установленные законодательством Российской Федерации. Ссылки на соответствующие нормативные правовые акты в таблице 25 статьи 8 настоящих правил.

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

**1. Санитарно-защитные зоны**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

2) ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

3) территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

4) спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения;

5) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

6) другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

1) объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

2) объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

3) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать:

1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

3) здания управления, здания административного назначения;

4) конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории;

5) поликлиники;

6) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

7) бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;

8) мотели, гостиницы;

9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

10) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

11) пожарные депо;

12) местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы;

13) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Порядок предоставления земельных участков, расположенных (полностью или в части) в границах установленных санитарно-защитных зон промышленных предприятий (групп предприятий, промышленных узлов), производится в соответствии с действующим законодательством с обязательным учетом режима землепользования, определенного утвержденным проектом данной санитарно-защитной зоны.

При сложившемся землепользовании, если в границы СЗЗ попадают объекты с нормируемыми показателями качества окружающей среды, возможны следующие мероприятия:

- разработка проекта СЗЗ с целью уточнения размера ЗОУИТ;

- уменьшение территории производственного объекта с сохранением требуемой плотности застройки;

- отселение жителей жилой застройки из СЗЗ в порядке, оговоренном действующим законодательством;

- перепрофилирование объекта производственного назначения на иной вид производственной деятельности меньшего класса опасности;

- внедрение новых технологий целью уменьшения СЗЗ;

- др. мероприятия в соответствии с действующим законодательством.

Проведение реконструкции или перепрофилирования действующих производств разрешается при условии снижения всех видов негативного воздействия на среду обитания до предельно допустимого уровня.

**2. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры**

Охранные зоны электрических сетей.

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

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

Охранные зоны линий и сооружений связи.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

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

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

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

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

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

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

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

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

**4. Территории объектов культурного наследия**

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/b5e921edcf944df6151d02a32ddd7dc2864d8287/#dst100183) Федерального закона [от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/) Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

**6. Защитная зона объектов культурного наследия**

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

# Глава III. Градостроительные регламенты

## Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов

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

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

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом Айского сельсовета;

4) видов территориальных зон;

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

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

**4.** Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

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

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

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

**10.** В случае, если использование указанных в части 8 статьи 9 настоящих Правил землепользования и застройки земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

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

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

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 статьи 10 настоящих Правил землепользования и застройки предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, то такие предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2-4 статьи 10 настоящих Правил землепользования и застройки предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут устанавливаться иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

## Статья 12. Градостроительные регламенты жилой зоны

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

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

* для индивидуального жилищного строительства – (код 2.1)\*;
* блокированная жилая застройка – (код 2.3)\*;
* для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – (код 2.2)\*.

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

* малоэтажная многоквартирная жилая застройка – (код 2.1.1)\*;
* обслуживание жилой застройки – (код 2.7)\*;
* коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;
* обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*;
* хранение автотранспорта (код 2.7.1)\*;
* магазины – (код 4.4)\*;
* бытовое обслуживание – (код 3.3)\*.

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

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

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

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам на территории населенных пунктов Айского сельсовета из находящихся в муниципальной собственности земель Алтайского района или земель, государственная собственность на которые не разграничена:

* для приусадебного участка личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства:

минимальный размер – 500 м2;

максимальный размер – 2000 м2.

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

Минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома определяется согласно нормативным показателям (СП 30-101-98) с учетом общей площади жилых помещений многоквартирного дома, при этом размер земельного участка должен быть не менее 0,10 га, и не более 0,8 га.

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

- минимальный размер земельного участка – 1 м2;

- максимальный размер земельного участка – 10000 м2.

Для земельных участков под объекты гаражного назначения:

- минимальный размер земельного участка – 20 м2;

- максимальный размер земельного участка – 30 м2

Для прочих земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 400 м2;

- максимальный размер земельного участка – 2000 м2.

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

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

* минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. В условиях строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;
* минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1 м, для жилых домов – 3 м;
* до границы соседнего участка минимальные расстояния:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

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

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

от стволов среднерослых деревьев -2 м;

от кустарников – 1 м;

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

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

При содержании пасеки в жилой зоне руководствоваться Законом о пчеловодстве №110-ЗС, Принятым Постановлением Алтайского краевого Законодательного Собрания от 02.12.2010 N 614 (в ред. Законов Алтайского края от 27.05.2011 [N 67-ЗС](consultantplus://offline/ref=750F336A136A1E13D2B9474530C5548D0219B1A627DEA44AF263C921A998862B7093F785AE3B2217D234D8e3M8K), от 10.10.2011 [N 135-ЗС](consultantplus://offline/ref=750F336A136A1E13D2B9474530C5548D0219B1A626DFA246FA63C921A998862B7093F785AE3B2217D235DFe3M3K)), "Ветеринарными правилами содержания медоносных пчел в целях их воспроизводства, выращивания, реализации и использования для опыления сельскохозяйственных энтомофильных растений и получения продукции пчеловодства" утвержденными Приказом Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 19.05.2016 № 194 (зарегистрированы в Минюсте России 04.08.2016 № 43124).

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

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

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

3) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей.

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

8. В границах зон затопления согласно п.2,3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 13. Градостроительные регламенты на территориях зон делового, общественного и коммерческого назначения**

1. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (код зоны ОД) предназначены для размещения административных и социальных объектов.

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

* коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;
* социальное обслуживание – (код 3.2)\*;
* бытовое обслуживание – (код 3.3)\*;
* здравоохранение – (код 3.4)\*;
* образование и просвещение – (код 3.5)\*;
* культурное развитие – (код 3.6)\*;
* общественное управление – (код 3.8)\*;
* ветеринарное обслуживание (код 3.10)\*;
* деловое управление – ( код 4.1)\*;
* рынки – (код 4.3)\*;
* магазины – (код 4.4)\*;
* банковская и страховая деятельность – (код 4.5)\*;
* общественное питание – (код 4.6)\*;
* обеспечение научной деятельности – (код 3.9)\*;
* гостиничное обслуживание – (код 4.7)\*;
* развлечение – (код 4.8)\*;
* спорт – (код 5.1)\*;
* обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*;
* историко-культурная деятельность – (код 9.3)\*;
* обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1)\*.

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

* для индивидуального жилищного строительства – (код 2.1)\*;
* малоэтажная многоквартирная жилая застройка – (код 2.1.1)\*;
* служебные гаражи – (код 4.9)\*;
* хранение автотранспорта – (код 2.7.1)\*;
* религиозное использование – (код 3.7)\*.

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

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

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

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

* минимальный размер земельного участка –1 м2;
* максимальный размер земельного участка – 10000 м2.

Для земельных участков с другими разрешенными видами использования:

* + - минимальная площадь участка – 200 м2;
    - максимальный размер земельного участка – 30000 м2
    - минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;
    - максимальный процент застройки участка – 60 %;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого строительства – 3 м.
  + - максимальное количество надземных этажей -3;
    - минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.

6. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

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

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

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

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

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

12. В границах зон затопления согласно п.2,3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 14. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон**

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

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

* склады (6.9)\*;
* заготовка древесины (код 10.1)\*;
* строительная промышленность (код 6.6)\*;
* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
* обслуживание автотранспорта (код 4.9)\*.

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

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

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

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

* + - минимальная площадь участка – 100 м2;
    - максимальный размер земельного участка – 50000 м2;
    - максимальный процент застройки участка – 60 %;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого строительства – 3 м;
  + - максимальное количество надземных этажей -3.

6. Участки санитарно–защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

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

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

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

10. В границах зон затопления согласно п.2,3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 15. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры**

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

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

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

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

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

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

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

* минимальный размер земельного участка –1 м2;
* максимальный размер земельного участка – 30000 м2.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не устанавливаются;
* плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;
* строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства.

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

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

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

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

10. В границах зон затопления согласно п.2,3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 16. Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры**

1. Зоны транспортной инфраструктуры (код зон Т) предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

* обслуживание автотранспорта – (код 4.9)\*;
* объекты придорожного сервиса – (код 4.9.1)\*;
* автомобильный транспорт – (код 7.2)\*;
* воздушный транспорт (код 7.4)\*.

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

4. Условно-разрешенные виды использования:

* коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*;
* обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*.

5. *Предельные размеры* земельных участков в зоне транспортной инфраструктуры:

* минимальная площадь участка – 100 м2
* максимальная площадь участка – 50000 м2
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений -1м,
* минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не устанавливаются.

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

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

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

9. В границах зон затопления согласно п.2,3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 17. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения**

1. Зоны рекреационного назначения выделены для размещения мест отдыха общего пользования - парков, садов, скверов, ландшафтных участков, объектов рекреации и туризма (код зон Р).

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

* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*;
* спорт (код 5.1)\*;
* природно-познавательный туризм (код 5.2)\*;
* туристическое обслуживание (код 5.2.1);
* охота и рыбалка ( код 5.3)\*;
* причалы для маломерных судов (код 5.4)\*;
* поля для гольфа и конных прогулок (код 5.5)\*;
* санаторная деятельность (код 9.2.1)\*;
* историко-культурная деятельность (код 9.3)\*.
* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*.

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

* связь (код 6.8)\*.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования*:

* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*.

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

* минимальный размер земельных участков– 100 м2
* максимальный размер земельных участков – 100000 м2
* максимальный процент застройки участка – 70 %;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого строительства – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей -5.

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

7. В границах зон затопления согласно п.2,3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 18. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственных угодий**

1. Зоны сельскохозяйственных угодий (код зон – Сх1) выделены в границах населенных пунктов для ведения сельского хозяйства.

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

* огородничество – (код 13.1)\*;
* коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*.

3. *Условно-разрешенные виды использования:*

* склады – (код 6.9)\*;
* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции – (код 1.15)\*;
* для ведения личного подсобного хозяйства – (код 2.2)\*
* обеспечение сельскохозяйственного производства – (код 1.18)\*;
* связь – (код 6.8)\*

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

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

* минимальный размер земельного участка – 0,05 га;
* максимальный размер земельного участка – 1 га.

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

7. В границах зон затопления согласно п.2,3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 19. Градостроительные регламенты на территориях зон, занятых объектами сельскохозяйственного назначения**

1. Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения (код зон – Сх2) предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

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

* животноводство – (код 1.7)\*;
* пчеловодство – (код 1.12)\*;
* склады – (код 6.9)\*;
* научное обеспечение сельского хозяйства – (код 1.14)\*;
* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции – (код 1.15)\*;
* обеспечение сельскохозяйственного производства – (код 1.18)\*;
* огородничество – (код 13.1)\*;
* коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*.

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

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

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

* минимальный размер земельного участка – 400 м2;
* максимальный размер земельного участка – 30 0000 м2.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений -1м,
* минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не устанавливаются.

6. В границах зон затопления согласно п.2,3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 20. Градостроительные регламенты на территориях зон, садоводческих некоммерческих товариществ**

1. Зоны, занятые садоводческими некоммерческими товариществами (код зон – Сх3) предназначены для ведения садоводства.

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

* земельные участки общего назначения -(код 13.0)\*;
* ведение садоводства - (код 13.2)\*;
* огородничество – (код 13.1)\*.

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

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

* коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*.

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

* минимальный размер земельного участка – 500 м2;
* максимальный размер земельного участка – 25 0000 м2.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений -1м,
* максимальная высота зданий, строений, сооружений 2 этажа;
* максимальный процент застройки 30.

6. В границах зон затопления согласно п.2,3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 21. Градостроительные регламенты на территориях зоны кладбищ (специального назначения, связанной с захоронениями ритуального назначения)**

1. Зона кладбищ (код зоны СП-1) предназначены для размещения кладбищ.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения, занятой кладбищами:

* ритуальная деятельность – (код 12.1)\*;
* религиозное использование – (код 3.7)\*.

3. Условно-разрешенные виды использования – нет.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования – нет.

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

* минимальный размер земельного участка – 400 м2;
* максимальный размер земельного участка – 70000 м2.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не устанавливаются.

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

7. В границах зон затопления согласно ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается: размещение кладбищ.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 22. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения, связанных с захоронениями (складирования и захоронения отходов)**

1. Зоны специального назначения, связанные с захоронениями, код зоны – СП-2, предназначены для размещения объектов складирования и захоронения отходов.

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения:

* специальная деятельность (12.2)\*.

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

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

5. На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил. Правовой режим земельных участков, предназначенных для складирования и захоронения отходов, определяется в соответствии со статьей 2 Закона Алтайского края от 11.02.2008 № 11-ЗС «Об обращениями с отходами производства и потребления в Алтайском крае» и СанПиН 2.1.7.722 – 98 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов».

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

* минимальный размер земельного участка – 0,06 га;
* максимальный размер земельного участка – 10 га.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, минимальная, максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки не устанавливаются.

7. В границах зон затопления согласно ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Статья 23. Территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.**

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

Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения. Расчетные параметры улиц и проездов, сооружений автомобильного транспорта следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края. Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (жилого образования, микрорайона, квартала).

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

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

Приложение

**Приложение 1**

**Градостроительные регламенты в общественно-деловых Игорной зоны " Сибирская монета"**

1. Общественно-деловые зоны специального вида устанавливаются на территории игорной зоны.

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

* предпринимательство (код 4.0). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.7:

4.1 – деловое управление;

4.2 – объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

4.3 – рынки;

4.4 – магазины;

4.5 – банковская и страховая деятельность;

4.6 – общественное питание;

4.7 – гостиничное обслуживание.

* развлечения (код 4.8). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1, 4.8.3:

4.8.1 – развлекательные мероприятия;

4.8.3 – проведение азартных игр в игорных зонах.

* отдых (рекреация) (код 5.0). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.2, 5.5:

5.1 – спорт. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7:

5.1.1 – обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;

5.1.2 – обеспечение занятий спортом в помещениях;

5.1.3 – площадки для занятий спортом;

5.1.4 – оборудованные площадки для занятий спортом;

5.1.5 – водный спорт;

5.1.6 – авиационный спорт;

5.1.7 – спортивные базы;

5.2 – природно-познавательный туризм;

5.5 – поля для гольфа или конных прогулок.

* коммунальное обслуживание (код 3.1). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2:

3.1.1 – предоставление коммунальных услуг;

3.1.2 – административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

* энергетика (код 6.7);
* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2:

12.0.1 – улично-дорожная сеть;

12.0.2 – благоустройство территории.

3. Условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности: нет.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности:

* служебные гаражи (код 4.9).

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

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

– минимальный размер земельного участка – 1 м2;

– максимальный размер земельного участка – 30 000 м2.

5.2. Для земельных участков с видами разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «развлечение» (код 4.8), включающего в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1, 4.8.3:

– минимальная площадь участка – 100 м2;

– максимальный размер земельного участка – 150 000 м2;

– максимальный процент застройки участка – 70 %;

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

– максимальное количество надземных этажей – 9.

5.3. Для земельных участков с видами разрешенного использования «природно-познавательный туризм» (код 5.02), «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

5.4. Для прочих земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

– минимальная площадь участка – 100 м2;

– максимальный размер земельного участка – 100 000 м2;

– максимальный процент застройки участка – 70 %;

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

– максимальное количество надземных этажей – 3.

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

7. В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются согласно пункту 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

\*- код в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

**Приложение 2**

**Градостроительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь».**

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» в границах туристско – рекреационной особой экономической зоны разрешается осуществлять только туристско-рекреационную деятельность, а именно: строительство, реконструкции., эксплуатацию объектов туристской индустрии, объектов предназначенных для санаторно-курортного лечения, медицинской реабилитации и отдыха граждан, а также туристскую деятельность и деятельность по разработке месторождений минеральных вод, лечебных грязей и других природных лечебных ресурсов, их добыче и использованию , в том числе деятельность по санаторно-курортному лечению и профилактике заболеваний, медицинской реабилитации, организации отдыха граждан, промышленному розливу минеральных вод.

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон, Правилами землепользования и застройки градостроительные регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. В связи с вышеуказанным требованием законодательства нормативное закрепление градостроительных ограничений использования земельных участков и объекты капитального строительства на территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь» приобретает особую значимость.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», следует определить отдельным нормативным правовым актом уполномоченного федерального органа исполнительной власти, путем зонирования указанной территории и установления градостроительных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, в зависимости от расположения их в определенной зоне.

Зонирование территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь» выполнена в соответствии с проектом планировки и проектом межевания указанной территории с учетом функционального зонирования и регламентации средопользования в целях рационального хозяйственного использования территории и необходимости ограничения или включения в пределах определенных зон хозяйственной деятельности на основании экологических требований.

Перечень зон, выделенных на Карте зон действия градостроительных ограничений на территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь»

(Приложение № 1):

1) общественно-деловые зоны (ОД):

- ОД-1 — зона объектов административно-делового и общественно-бытового назначения;

- ОД-2 — зона гостиничных комплексов;

- ОД-3 — зона культурно-развлекательных комплексов;

- ОД-4 — зона торгово-развлекательных комплексов;

-ОД-5 — зона спортивных, спортивно-зрелищных и спортивно-развлекательных объектов;

- ОД - 6 — зона лечебно-оздоровительных комплексов;

- ОД - 7 — зона объектов с учебно-познавательными функциями;

- ОД - 8 – территории туристско - рекреационного, лечебно -

оздоровительного, санаторно - курортного, спортивного, торгово – бытового, развлекательного, культурно-просветительного, зрелищного, общественно- делового, коммунального, коммерческого назначения, общественного питания и предпринимательской деятельности;

2) зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р);

3) производственно-коммунальная зона (ПК):

4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ):

- ИТ-1 – зона автомобильного транспорта;

- ИТ-2 – зона объектов воздушного транспорта;

5) зоны специального назначения (СН):

- СН-1 – зона очистных канализационных сооружений;

- СН-2 – зона водозаборных и иных технических сооружений.

Для вышеперечисленных видов зон могут быть установлены следующие **градостроительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

*1.* ***Общественно-деловые зоны (ОД)*** выделены для обеспечения

правовых условий использования и строительства новых объектов общественного и административно-делового назначения, а также иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и организацией их отдыха и досуга.

1) Зона объектов административно-делового и общественно-бытового назначения (ОД-1) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения административных зданий, офисов, эксплуатационных служб, отделений милиции, отделений связи, почтовых отделений, объектов розничной торговли, объектов бытового обслуживания населения (парикмахерские, сервисные центры, мастерские по ремонту одежды, обуви и часов и другие виды услуг)

Минимальный процент озеленения зоны должен составлять 50 процентов от общей площади зоны.

Этажность объектов капитального строительства в границах зоны — 2-7 этажей.

2) Зона гостиничных комплексов (ОД-2) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения гостиниц с объектами культурно - досугового, спортивно - оздоровительного и обслуживающего назначения, не оказывающих опасного влияния на окружающую среду. При этом объекты культурно - досугового, спортивно - оздоровительного и обслуживающего назначения должны занимать не более 30 процентов территории зоны, до 70 процентов территории зоны должно использоваться для размещения объектов временного проживания отдыхающих и туристов.

На участках данной зоны размещаются многоэтажные отели (2-4; 2-5; 2-11; 2-9; 4-5 этажей), малоэтажные пансионаты, дома (базы) отдыха, коттеджи (2-3 этажа), одноэтажные дома сезонного проживания и иные объекты, предназначенные для временного проживания отдыхающих и туристов, а также жилые здания гостиничного типа для проживания обслуживающего персонала особой экономической зоны (2-6 этажей).

В составе гостиничных комплексов возможно размещение встроенных (в цокольные и подземные этажи) и пристроенных одноуровневых и многоуровневых автостоянок и гаражей для временного хранения личного и служебного автотранспорта.

Строительство объектов капитального строительства должно осуществляться по индивидуальным проектам, обеспечивающим тактичное вхождение в естественную природную среду с максимально возможным сохранением существующих зеленых насаждений, а также благоприятное визуальное восприятие природного ландшафта.

Минимальный процент озеленения зоны должен составлять 35 процентов от общей площади зоны.

В зоне гостиничных комплексов запрещается: размещение больниц и госпиталей общего типа, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, магазинов площадью свыше 1000 кв. м, специализированных магазинов, предприятий бытового обслуживания с применением легковоспламеняющихся веществ, предприятий автосервиса (станции технического обслуживания, автомойки, шиномонтажные мастерские и другие ), автозаправочных станций, а также других объектов, оказывающих опасное влияние на окружающую среду.

3) Зона культурно - развлекательных комплексов (ОД-3) включает в себя: участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения культурно - развлекательных центров, киноконцертных комплексов, музеев, выставочных залов, конференц-залов, кинотеатров, клубов, домов культуры, центров общения и досуговых занятий, танцзалов, дискотек, боулинг-центров, бильярдных залов, аттракционов, а также библиотек, информационных центров, компьютерных центров, интернет-кафе. В зоне культурно-развлекательных комплексов возможно размещение объектов общественного питания (до 100 мест), а также объектов розничной торговли (до 1000 кв. м).

Минимальный процент озеленения зоны должен составлять 30 процентов от общей площади зоны.

Этажность объектов капитального строительства в границах зоны — 2-4 этажа.

4) Зона торгово-развлекательных комплексов (ОД-4) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения объектов розничной торговли промышленных и продовольственных товаров (магазины, торговые центры), объектов общественного питания (бары, рестораны, кафе, столовые, закусочные). В зоне торгово-развлекательных комплексов возможно размещение боулинг-центров, бильярдных залов, аттракционов, кинотеатров, интернет-кафе и иных культурно - досуговых объектов, а также объектов бытового обслуживания (парикмахерские, мастерские по ремонту одежды, обуви, часов, др.), отделений связи, почтовых отделений.

При этом объекты торговли должны занимать не менее 70 процентов территории зоны, до 30 процентов территории зоны можно использовать для размещения объектов культурно-досугового и обслуживающего назначения.

Этажность объектов капитального строительства в границах зоны — 2-4 этажа.

5) Зона спортивных, спортивно-зрелищных и спортивно-развлекательных объектов (ОД-5) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения горнолыжного комплекса, конноспортивного комплекса, скалодрома, центров для занятия планеризмом и парапланеризмом, центров рафтинга и каякинга и других центров экстремальных видов спорта, универсальных спортивных и зрелищных залов или комплексов (с трибунами), спортивных арен (с трибунами), катков, спортивных залов, спортивных площадок, теннисных кортов, аквапарков и водных аттракционов, бассейнов, велотреков, мотодромов, картинга, лодочных станций, спортивных парков, спортивных лагерей, спортивно-оздоровительных центров, спортивных клубов. В зоне спортивных, спортивно-зрелищных и спортивно-развлекательных объектов возможно размещение предприятий общественного питания (бары, рестораны, кафе, столовые, закусочные), пунктов оказания первой медицинской помощи, сервисных центров.

6) Зона лечебно-оздоровительных комплексов (ОД-6) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения санаторных и лечебно-оздоровительных центров (пантологическая лечебница и др.), медицинских центров. В указанной зоне могут размещаться процедурно-массажные кабинеты, солярий, тренажерные залы, бассейны, бани, сауны и другие медико-оздоровительные объекты.

7) Зона объектов с учебно-познавательными функциями (ОД-7) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения центров обучения обслуживающего персонала особой экономической зоны, а также многопрофильных познавательных молодежных лагерей (лингвистический, археологический, экологический и др.) с библиотеками, информационными центрами, учебно-лабораторными, научно-лабораторными, производственно-лабораторными корпусами, учебно-производственными мастерскими. В зоне объектов с учебно-познавательными функциями возможно размещение общежитий и других объектов для временного проживания обучающихся, а также предприятий общественного питания (столовые, буфеты) и объектов розничной торговли (магазины общей площадью не более 400 кв.м), спортивных площадок.

8). Зона территории с функциями (ОД-8) включает в себя участки ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения объектов туристско-рекреационного, лечебно-оздоровительного, санаторно-курортного, спортивного, торгово – бытового, развлекательного, культурно-просветительного, зрелищного, общественно - делового, коммунального, коммерческого назначения, общественного питания и предпринимательской деятельности;

***2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р)* *рекреационно-спортивная территория (Р1)*** выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения водных объектов, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

Зона рекреационно-ландшафтных территорий включает в себя равнинные и горные участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», используемые и предназначенные для массового кратковременного активного и пассивного отдыха, туризма с маршрутами, занятий физической культурой и спортом, занятые зелеными насаждениями (лесами, лугами, садами, парками), природными и искусственными водоемами, реками, иными природными ландшафтами, в том числе особо охраняемыми природными территориями и иными территориями, которые могут обладать историко-культурной и иной ценностью.

В указанной зоне запрещается строительство объектов капитального строительства, а также размещение любых сооружений, не связанных с обеспечением туризма, рекреации и природоохранительной деятельностью. Кроме того запрещается ведение сельского хозяйства, разработка месторождений полезных ископаемых, размещение автомагистралей и железных дорог, линий электропередач, проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов, сбор ягод, грибов и диких фруктов в промышленных объемах. Не допускается размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальную застройку. Допускается размещение в зоне подземных трубопроводов ливневой канализации.

В зоне рекреационно-ландшафтных территорий возможна организация зоопарков, охотничьих хозяйств, пасек. Размещение туристических маршрутов (пешеходных трасс, велотрасс, трасс горного туризма, конноспортивного туризма, водного туризма и др.) должно быть нацелено на возможно полное сохранение естественных природных ландшафтов, зеленых насаждений. Возможно размещение смотровых площадок для панорамного обзора окрестностей, мест привалов, альпинистских и базовых лагерей, укрытий от дождя, площадок для старта дельтапланеристов, общественных туалетов.

На участках прибрежной территории в зоне рекреационно-ландшафтных территорий возможно также возведение набережных и прогулочных пешеходных аллей, организация пляжей и аквапарков, устройство спусков к реке, оборудование мест отдыха туристов малыми архитектурными формами (скамейки, беседки, фонтаны, скульптуры, лодочные станции, игровые площадки и др.)

Площадь озелененной территории в зоне – 75-80 процентов; аллей, дорожек, трасс, площадок, малых архитектурных форм – 20-25 процентов

***3. Производственно-коммунальная зона (ПК)*** выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и санитарных нормативов.

Производственно-коммунальная зона включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, а также объектов коммунального хозяйства и складских объектов различного профиля, не требующих установления санитарно-защитных зон.

В указанной зоне возможно размещение пожарных депо, эксплуатационных баз, гаражей для хранения автотранспорта, предприятий автосервиса (станции технического обслуживания, автомойки, шиномонтажные мастерские), автозаправочных станций, складов, закрытых электроподстанций мощностью до 110 кВ, котельных, специализированных предприятий для обслуживания гостиниц (прачечные, химчистки и др.).

Территории в границах отвода объектов производственно-коммунальных зон, а также их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет средств собственников, владельцев, пользователей указанных объектов.

В соответствии с требованиями СанПиНу 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» ширина санитарно-защитной зоны для объектов IV класса опасности – 100 м; для объектов V класса опасности – 50 м. Кроме того установлены виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

* 1. - жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
  2. - ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
  3. - спортивные сооружения;
  4. - детские площадки;
  5. - образовательные и детские учреждения;
  6. - лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
  7. - объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
  8. - склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
  9. - объекты пищевых отраслей промышленности;
  10. - оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
  11. - комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В соответствии с требованиями СНиПу 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» минимальная площадь озеленения санитарно-защитной зоны для объектов IV-V классов опасности должна составлять – 60 процентов.

Размещение в производственно-коммунальных зонах промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов I, II и III классов опасности запрещается.

***4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)*** выделены для обеспечения правовых условий формирования объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, объектов воздушного транспорта, трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

1) Зона автомобильного транспорта (ИТ-1) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта и установления санитарно - защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

Зона автомобильного транспорта представлена полосой отвода автомагистралей в границах красных линий застройки, выделяемых в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории, с учетом пожарных, санитарно-гигиенических требований, гражданской обороны.

В указанной зоне возможно размещение земляных полотен с проезжей частью, обочинами, тротуарами, велосипедными дорожками, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог; дорожно-транспортных сооружений (развязки, мосты и др.); конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, лестничные и пандусные сходы наземных пешеходных переходов, подземные пешеходные переходы); остановочных площадок, расширений дороги, дублирующих участков дорог; защитных сооружений, а также автовокзалов, площадок для отстоя транспорта, разворотных площадок, диспетчерских пунктов, площадок для размещения рекламных щитов; объектов по техническому обслуживанию автомобильного транспорта; сетей инженерно-технического обеспечения (включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно - кабельные сооружения), трубопроводы), связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне автомобильного транспорта, а также в иных зонах.

В границах полосы отвода автомагистралей (в красных линиях) не допускается размещение объектов капитального строительства, не относящихся к инфраструктуре автомобильного транспорта или ее обслуживанию.

Размещению объектов автомобильного транспорта, объектов благоустройства и иных объектов, должно соответствовать требованиям технических регламентов и требованиям законодательства о безопаснсоти движения.

2) Зона объектов воздушного транспорта (ИТ-2) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения объектов воздушного транспорта и установления санитарно - защитных зон таких объектов.

В указанной зоне возможно размещение вертодрома, объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне воздушного транспорта, ангаров для хранения и технического обслуживания воздушного транспорта, диспетчерских пунктов.

Размещение объектов воздушного транспорта, объектов благоустройства и иных объектов, должно соответствовать требованиям технических регламентов.

Не допускается размещение в указанной зоне объектов капитального строительства, не относящихся к инфраструктуре воздушного транспорта или ее обслуживанию.

***5. Зоны специального назначения (СН)***выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых очистными, водозаборными и иными техническими сооружениями, а также иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других зонах.

1) Зона очистных канализационных сооружений (СН-1) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения объектов очистных канализационных сооружений и установления санитарно-защитных и охранных зон указанных объектов.

В указанных зонах разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных канализационных сооружений, а именно: станции аэрации; канализационные очистные сооружения; насосные станции, а также трансформаторные подстанции и другие объекты инженерной инфраструктуры; здания для персонала сооружений; складские помещения.

Установление санитарно-защитных зон и охранных зон объектов очистных канализационных сооружений должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам.

2) Зона водозаборных и иных технических сооружений (СН-2) включает в себя участки территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», предназначенные для размещения источников водоснабжения, площадок водопроводных сооружений и установления охранных зон указанных объектов.

В указанной зоне разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией водозаборных и иных технических сооружений, а именно: водозаборные сооружения; водопроводные очистные сооружения; аэрологические станции; метеостанции; насосные станции, а также трансформаторные подстанции и другие объекты инженерной инфраструктуры, цеха по розливу питьевой воды.

Охранная зона источника водоснабжения организуется в целях защиты места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения, а также предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения;

Установление охранных зон объектов водозаборных и иных технических сооружений должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам.

В соответствии с требованиями СанПиНу 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» при проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию водозаборных сооружений учитываются следующие ограничения, устанавливаемые для зон санитарной охраны в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. В этом поясе запрещена любая деятельность, не связанная с защитой места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения, включая посадку высокоствольных деревьев, все виды строительства, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Второй и третий пояса охраны включают территорию, в пределах которой жестко ограничиваются виды деятельности, не связанные с предупреждениями загрязнения воды источников водоснабжения. Запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, размещение складов горюче-смазочных материалов, автозаправочных станций, ядохимикатов и минеральных удобрений и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод, а также запрещены рубки леса главного пользования.

Таким образом, утверждение отдельным нормативным правовым актом вышеперечисленных градостроительных ограничений использования

земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с проведенным зонированием позволит наиболее эффективно и рационально осуществлять хозяйственную деятельность на территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь».

Кроме того при выдаче разрешений на строительство следует учитывать ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные законодательством Российской Федерации.

Так, например, использование земельных участков и размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие лесного законодательства, осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации.

Использование земельных участков и размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие водного законодательства осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, который регламентирует размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос и ограничения осуществления в них хозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

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

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=39E82D2CD957A1A176E6965A6AFA6A1FAB492D0DB3B6C0FCF11570F6B39A9FA07AC8B999DEC7m1J) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 «О недрах»).

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

Размещение объектов капитального строительства в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов допускается строго с соблюдением норм природоохранного законодательства.

В случае расположения на территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь» объектов культурного наследия Российской Федерации, режим их использования, а также режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, определяется с учетом ограничений, установленных утвержденным Проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В случае расположения на территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь» особо охраняемых природных территорий ограничения использования земельных участков в границах особо охраняемых природных территорий, устанавливаются на основании Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», иных федеральных законов, законов субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов и описываются в паспортах памятников природы и положениях об особо охраняемых природных территориях в зависимости от категории и вида особо охраняемых природных территорий, а также экологической и рекреационной ценности природных участков, функциональных зон. В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности, в которых устанавливаются дополнительные ограничения использования земельных участков.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь», могут быть установлены иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.