



ООО «Компания Земпроект»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ХАБАРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ХАБАРСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

2023

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ХАБАРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ХАБАРСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

Заказчик: Администрация Хабарского сельсовета
Хабарского района Алтайского края

Исполнитель: ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта:



Садаков А.А.

СОДЕРЖАНИЕ

Часть I. Карта градостроительного зонирования	4
Глава 1. Градостроительное зонирование	4
Статья 1. Карта градостроительного зонирования	4
Статья 2. Порядок установления территориальных зон	4
Статья 3. Виды территориальных зон	4
Часть II. Градостроительные регламенты	6
Глава 2. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	6
Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение	6
Статья 5. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	8
Статья 6. Ограничения и обременения земельных участков и объектов капитального строительства	9
Статья 7. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства	10
Статья 8. Градостроительный регламент жилых зон	10
Статья 9. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон	13
Статья 10. Градостроительные регламенты производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	15
Статья 11. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования	16
Статья 12. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения	17
Статья 13. Градостроительные регламенты зоны специального назначения	18
Статья 14. Линии градостроительного регулирования	19
Глава 3. Заключительные положения	19
Статья 15. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям	19
Статья 16. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации	19

ЧАСТЬ I. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Статья 1. Карта градостроительного зонирования

1. Карты градостроительного зонирования поселения и территории населенных пунктов с отображенными на них границами зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Хабаровский сельсовет Хабаровского района Алтайского края области является составной графической частью настоящих Правил. На Картах отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны.

Статья 2. Порядок установления территориальных зон

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;
- определенных Градостроительным Кодексом РФ территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- границам муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

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

Статья 3. Виды территориальных зон

1. Виды территориальных зон муниципального образования Хабаровский сельсовет, на которые распространяется действие градостроительных регламентов представлены в таблице 1:

Виды территориальных зон муниципального образования Хабаровский сельсовет

Условные обозначения	Наименование территориальных зон
<i>Жилые зоны:</i>	
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
<i>Зоны общественно-делового назначения:</i>	
О	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
<i>Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:</i>	
П1	Производственная зона
П2	Коммунально-складская зона
И	Зона инженерной инфраструктуры
Т1	Зона транспортной инфраструктуры населенного пункта
Т2	Зона автомобильного транспорта
<i>Зоны сельскохозяйственного назначения:</i>	
СХ1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
<i>Зоны рекреационного назначения:</i>	
Р	Зона озелененных территорий общего пользования
<i>Зоны специального назначения:</i>	
СП1	Зона кладбищ
СП2	Зона складирования и захоронения отходов

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. 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 и территорий опережающего развития.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Алтайского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным рег-

ламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

9. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

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

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

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

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

10. Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил, определяется в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

11. 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.

12. Размеры земельных участков, предоставленных до вступления в силу настоящих Правил и на которых расположены индивидуальные жилые дома, в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на земельный участок и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Если фактическое землепользование более площади, указанной в правоустанавливающем (правоудостоверяющем) документе, на величину, не превышающую минимальный размер земельных участков, предусмотренный настоящими Правилами для индивидуального жилищного строительства, размер земельного участка устанавливается с учетом фактического землепользования.

В случае если размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, находящегося в застроенной территории и окруженного другими земельными участками, меньше предельного минимального размера, либо превышает предельный максимальный размер, установленный для данного разрешенного использования, то для данного земельного участка фактический размер участка является соответственно минимальным или максимальным.

13. Если по инициативе собственников земельных участков, которые предназначены для индивидуального жилищного строительства или на которых расположены индивидуальные жилые дома, осуществляется перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, размеры образованных земельных участков, на которые возникает право частной собственности, не должны быть меньше минимального размера земельных участков, предусмотренного настоящими Правилами для индивидуального жилищного строительства, и не должны превышать максимальный размер земельных участков, предусмотренный настоящими Правилами для индивидуального жилищного строительства, более чем на десять процентов, за исключением случаев, установленных в абзаце втором настоящей части.

Статья 5. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий настоящих Правил отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

2. Осуществление деятельности на земельных участках, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, может быть ограничено в целях защиты жизни и здоровья населения и окружающей среды от вредного воздействия промышленных объектов, объектов транспорта и других объектов, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, а также в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов связи, электроэнергетики и защиты иных охраняемых объектов, предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на водные объекты, объекты растительного и животного мира и в иных случаях, установленных федеральными законами.

На карте зон с особыми условиями использования территории муниципального образования отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов;
- охранный зона инженерных коммуникаций;
- зона ограничения от передающего радиотехнического объекта;
- придорожная полоса;
- зона затопления;
- зона подтопления;
- защитная зона объектов культурного наследия;
- водоохранная (рыбоохранная) зона;
- прибрежная защитная полоса.

Так же указанная карта содержит сведения о границах территорий объектов культурного наследия.

4. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий, условия использования территорий объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

Статья 6. Ограничения и обременения земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

4. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие зна-

чения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 7. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 8. Градостроительный регламент жилых зон

1. 1. Жилая зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования кварталов с преимущественным размещением объектов жилищного строительства и организации благоприятной и безопасной среды проживания поселения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

2. В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, здравоохранения, торговли, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, гаражей для временного и постоянного хранения автотранспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду.

Жилая зона включает:

Ж1 – зону застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж2 – зону застройки малоэтажными жилыми домами.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 2

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование	Код	Наименование
Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами					
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3.3	Бытовое обслуживание	3.1	Коммунальное обслуживание
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	4.4	Магазины		
2.3	Блокированная жилая застройка	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка		
2.7	Обслуживание жилой застройки				
2.7.1	Хранение автотранспорта				
3.4	Здравоохранение				
3.5	Образование и просвещение				
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования				
Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами					
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	3.1	Коммунальное обслуживание
		2.3	Блокированная жилая застройка		
		2.7	Обслуживание жилой застройки		
		2.7.1	Хранение автотранспорта		
		3.3	Бытовое обслуживание		
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.7	Религиозное использование		
		4.1	Деловое управление		
		4.4	Магазины		
		4.9	Служебные гаражи		
		8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка		

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

Таблица 2

Вид разрешенного использования ЗУ	Предельные размеры ЗУ		Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ ЗУ	Максимальный процент застройки в границах ЗУ
	площадь, га				
	min	max			
Для индивидуального жилищного строительства*	0,07	0,4	3	3 м	60%

Вид разрешенного использования ЗУ	Предельные размеры ЗУ		Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ ЗУ	Максимальный процент застройки в границах ЗУ
	площадь, га				
	min	max			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,10	0,8	3	3 м	60%
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)*	0,0001	0,4	3	3 м	60%
Блокированная жилая застройка	0,10	0,9	3	3 м	60%
Обслуживание жилой застройки	0,04	0,2	3	3 м	60%
Хранение автотранспорта	0,002	0,003	3	3 м	60%
Коммунальное обслуживание	0,0001	1,0	3	3 м	Параметры не установлены
Бытовое обслуживание	0,04	0,3	3	3 м	60%
Здравоохранение	0,04	0,3	3	3 м	60%
Образование и просвещение	0,01	3,0	3	3 м	60%
Религиозное использование	0,04	0,3	3	3 м	60%
Деловое управление	0,04	0,3	3	3 м	60%
Магазины	0,04	0,3	3	3 м	60%
Служебные гаражи	0,04	0,3	3	3 м	60%
Обеспечение внутреннего правопорядка	0,04	0,3	3	3 м	60%
Земельные участки (территории) общего пользования	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены
Ведение огородничества	0,04	0,2	3	3 м	60%

**в случае использования неудобий, с учетом рационального использования земель, предельные размеры земельных участков могут увеличиваться на 0,05 га*

5. Дополнительные параметры жилых зон:

В границах зон застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

- 1) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);
- 2) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
- 3) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей.
- 4) размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.

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

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

Изменение функционального назначения жилых помещений в многоквартирном

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

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.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Хабаровского района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

Статья 9. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

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

2. Общественно-деловая зона включает:

О – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 3

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование	Код	Наименование
О – зона делового, общественного и коммерческого назначения					
3.1	Коммунальное обслужива- ние	2.1	Для индивидуального жи- лищного строительства	Не установлены	
3.2	Социальное обслуживание	2.1.1	Малозэтажная многоквартир- ная жилая застройка		
3.3	Бытовое обслуживание	2.3	Блокированная жилая за- стройка		
3.4	Здравоохранение	2.7.1	Хранение автотранспорта		
3.5	Образование и просвещение	3.7	Религиозное использование		
3.6	Культурное развитие	4.9	Служебные гаражи		
3.8	Общественное управление				
3.9	Обеспечение научной дея- тельности				
3.10	Ветеринарное обслуживание				
4.1	Деловое управление				
4.3	Рынки				
4.4	Магазины				
4.5	Банковская и страховая дея- тельность				

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование	Код	Наименование
4.6	Общественное питание				
4.7	Гостиничное обслуживание				
4.8	Развлечение				
5.1	Спорт				
8.0	Обеспечение обороны и безопасности				
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка				
9.3	Историко-культурная деятельность				
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования				

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

Таблица 4

Вид разрешенного использования ЗУ	Предельные размеры ЗУ		Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ ЗУ	Максимальный процент застройки в границах ЗУ
	площадь, га				
	min	max			
Коммунальное обслуживание	0,01	3,0	3	3 м	65%
Социальное обслуживание	0,01	3,0	3	3 м	65%
Бытовое обслуживание	0,01	3,0	3	3 м	65%
Здравоохранение	0,01	3,0	3	3 м	65%
Образование и просвещение	0,01	3,0	3	3 м	65%
Культурное развитие	0,01	3,0	3	3 м	65%
Общественное управление	0,01	3,0	3	3 м	65%
Обеспечение научной деятельности	0,01	3,0	3	3 м	65%
Ветеринарное обслуживание	0,01	3,0	3	3 м	65%
Деловое управление	0,01	3,0	3	3 м	65%
Рынки	0,01	3,0	3	3 м	65%
Магазины	0,01	3,0	3	3 м	65%
Банковская и страховая деятельность	0,01	3,0	3	3 м	65%
Общественное питание	0,01	3,0	3	3 м	65%
Гостиничное обслуживание	0,01	3,0	3	3 м	65%
Развлечение	0,01	3,0	3	3 м	65%
Спорт	0,01	3,0	3	3 м	65%
Обеспечение обороны и безопасности	0,01	3,0	3	3 м	65%
Обеспечение внутреннего правопорядка	0,01	3,0	3	3 м	65%
Историко-культурная деятельность	0,01	3,0	3	3 м	65%
Для индивидуального жилищного строительства	0,01	3,0	3	3 м	65%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,01	3,0	3	3 м	65%
Блокированная жилая застройка	0,01	3,0	3	3 м	65%
Хранение автотранспорта	0,01	3,0	3	3 м	65%
Религиозное использование	0,01	3,0	3	3 м	65%
Служебные гаражи	0,01	3,0	3	3 м	65%

Вид разрешенного использования ЗУ	Предельные размеры ЗУ		Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ ЗУ	Максимальный процент застройки в границах ЗУ
	площадь, га				
	min	max			
Земельные участки (территории) общего пользования	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены

Статья 10. Градостроительные регламенты производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур

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

2. Действие градостроительного регламента производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не установленные настоящими Правилами, определяются в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование.

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

П1 – производственная зона;

П2 – коммунально-складская зона;

И – зона инженерной инфраструктуры;

Т1 – зона транспортной инфраструктуры населенного пункта;

Т2 – зона автомобильного транспорта.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 5

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование	Код	Наименование
П1 – производственная зона					
3.1	Коммунальное обслуживание	Не установлены		Не установлены	
6.3	Легкая промышленность				
6.4	Пищевая промышленность				
6.6	Строительная промышленность				
6.9	Склад				
П2 – коммунально-складская зона					
2.7.1	Хранение автотранспорта	Не установлены		Не установлены	
3.1	Коммунальное обслуживание				
3.3	Бытовое обслуживание				

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование	Код	Наименование
6.9	Склад				
И – зона инженерной инфраструктуры					
3.1	Коммунальное обслуживание	Не установлены		Не установлены	
6.7	Энергетика				
6.8	Связь				
T1 – зона транспортной инфраструктуры населенного пункта					
2.7.1	Хранение автотранспорта	Не установлены		Не установлены	
4.9	Служебные гаражи				
4.9.1	Объекты дорожного сервиса				
7.2	Автомобильный транспорт				
T2 – зона автомобильного транспорта					
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Не установлены		Не установлены	
7.2	Автомобильный транспорт				

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

Таблица 6

Вид разрешенного использования ЗУ	Предельные размеры ЗУ		Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ ЗУ	Максимальный процент застройки в границах ЗУ
	площадь, га				
	min	max			
Легкая промышленность	0,0001	5,0	Параметры не установлены	3	75%
Пищевая промышленность	0,0001	5,0	Параметры не установлены	3	75%
Строительная промышленность	0,0001	5,0	Параметры не установлены	3	75%
Коммунальное обслуживание	0,02	30,0	4	3	75%
Бытовое обслуживание	0,02	30,0	4	3	75%
Склад	0,02	30,0	4	3	75%
Хранение автотранспорта	0,02	30,0	4	3	75%
Служебные гаражи	0,02	30,0	4	3	75%
Объекты дорожного сервиса	0,02	30,0	4	3	75%
Автомобильный транспорт	0,02	30,0	4	3	75%
Энергетика	0,02	30,0	4	3	75%
Связь	0,02	30,0	4	3	75%

Статья 11. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования

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

2. В состав зоны сельскохозяйственного использования входит:

СХ1 – зона сельскохозяйственных угодий;

СХ2 – производственная зона сельскохозяйственных предприятий.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 7

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование	Код	Наименование
CX1 – зона сельскохозяйственных угодий					
1.1	Растениеводство	Не установлены		Не установлены	
1.19	Сенокошение				
CX2 – производственная зона сельскохозяйственных предприятий					
1.7	Животноводство	Не установлены		Не установлены	
1.8	Скотоводство				
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства				
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции				
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства				
6.9	Склад				

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

Таблица 8

Вид разрешенного использования ЗУ	Предельные размеры ЗУ		Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ ЗУ	Максимальный процент застройки в границах ЗУ
	площадь, га				
	min	max			
Растениеводство	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены
Сенокошение	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены
Животноводство	0,07	100,0	Параметры не установлены	3 м	Параметры не установлены
Скотоводство	0,07	100,0	Параметры не установлены	3 м	Параметры не установлены
Научное обеспечение сельского хозяйства	0,07	30,0	Параметры не установлены	3 м	Параметры не установлены
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	0,07	30,0	Параметры не установлены	3 м	Параметры не установлены
Обеспечение сельскохозяйственного производства	0,07	30,0	Параметры не установлены	3 м	Параметры не установлены
Склад	0,07	10,0	Параметры не установлены	3 м	Параметры не установлены

Статья 12. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения

1. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. В состав зон рекреационного назначения входят:

Р – зона озелененных территорий общего пользования;

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 9

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование	Код	Наименование
Р – зона озелененных территорий общего пользования					
5.1	Спорт	6.8	Связь	Не установлены	
9.3	Историко-культурная деятельность				
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования				

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

Таблица 10

Вид разрешенного использования ЗУ	Предельные размеры ЗУ		Предельное количество надземных этажей	Минимальные отступы от границ ЗУ	Максимальный процент застройки в границах ЗУ
	площадь, га				
	min	max			
Спорт	0,0001	3,0	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены
Историко-культурная деятельность	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены
Земельные участки (территории) общего пользования	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены
Связь	0,0001	1,0	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены

Статья 13. Градостроительные регламенты зоны специального назначения

1. Зона специального назначения предназначена для размещения объектов ритуального назначения и иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

2. Зона специального назначения включает:

СП1 – зона кладбищ;

СП2 – зона складирования и захоронения отходов.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование	Код	Наименование
СП-1 - зона кладбищ					
3.7	Религиозное использование	Не установлены		Не установлены	
12.1	Ритуальная деятельность				
СП-2 – зона складирования и захоронения отходов					
12.2	Специальная деятельность	Не установлены		Не установлены	

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

Таблица 12

Вид разрешенного	Предельные размеры	Предельное	Минимальные	Максимальный
------------------	--------------------	------------	-------------	--------------

использования ЗУ	ЗУ		количество надземных этажей	отступы от границ ЗУ	процент застройки в границах ЗУ
	площадь, га				
	min	max			
Религиозное использование	0,06	7,0	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены
Ритуальная деятельность	0,06	7,0	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены
Специальная деятельность	0,06	10,0	Параметры не установлены	Параметры не установлены	Параметры не установлены

Статья 14. Линии градостроительного регулирования

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

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

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений, и коммуникаций;
- границы зон охраняемого природного ландшафта.

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

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

ГЛАВА 3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 15. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

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

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

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

Статья 16. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации

1. На основании утвержденных Правил Администрация Хабаровского района Алтайского края вправе принимать решения:

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

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