



**Специальный
выпуск
№ 32 (744)**

**Пятница
6 апреля 2012 г.**

**Основана
6 августа 1939 г.**

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСКОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТАНЦИОННЫЙ СЕЛЬСОВЕТ
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
НОВОСИБИРСК 2012**

**Приложение №1
к решению Совета депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 12 от «26» апреля 2011 г. №1**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТАНЦИОННЫЙ СЕЛЬСОВЕТ
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
НОВОСИБИРСК 2012
АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

Генеральный директор
Технический директор
Начальник ОГИТП
Инженер - архитектор

_____ подпись, дата
_____ подпись, дата
_____ подпись, дата
_____ подпись, дата

**В. И. Опанасенко
Р. Г. Яценко
Е. Г. Васина
А. В. Марченко**

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел I ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ ВВЕДЕНИЕ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах
Статья 2. Сфера применения настоящих Правил
Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил
Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила
Статья 5. Цели градостроительного зонирования
Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. Полномочия Совета депутатов сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 8. Полномочия Главы администрации сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 9. Полномочия Администрации сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 10. Полномочия комиссии по вопросам землепользования и застройки

Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Статья 12. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования
Статья 13. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 14. Документация по планировке территории
Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории
Статья 16. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения

Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 17. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки
Статья 18. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила
Статья 19. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования
Статья 20. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Статья 21. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории

Глава 6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 22. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков
Статья 23. Общие принципы регулирования землепользования и застройки
Статья 24. Нормы предоставления земельных участков

Глава 7. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 25. Основные принципы организации застройки на территории поселения
Статья 26. Требования к озеленению территории
Статья 27. Инженерная подготовка территории
Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства
Статья 29. Проектная документация объекта капитального строительства
Статья 30. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации
Статья 31. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
Статья 32. Государственный строительный надзор
Статья 33. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, и порядок их сноса
Статья 34. Состав и назначение территорий общего пользования

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил
Статья 36. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям
Статья 37. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

Раздел II ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 38. Область применения регламентов
Статья 39. Описание схемы градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета
Статья 40. Описание градостроительных регламентов территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории поселения

Глава 10. ВИДЫ, СОСТАВ И КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

Статья 41. Виды территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета

Статья 42. Жилые зоны
Статья 43. Общественно - деловые зоны
Статья 44. Рекреационные зоны
Статья 45. Производственные зоны
Статья 46. Зоны специального назначения
Статья 47. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры
Статья 48. Зоны сельскохозяйственного назначения
Статья 49. Зоны с особыми условиями использования территорий
Статья 50. Виды дополнительных ограничений

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и, наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Станционного сельсовета (далее - поселение), создают условия для устойчивого развития территории поселения, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, а также сохранения и развития историко-культурного наследия, обеспечивают права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛАХ

Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российский и иностранные физические и юридические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства; объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением объекта, не являющегося объектом капитального строительства; объект, не являющийся объектом капитального строительства - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению; государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе; градостроительная документация поселения - генеральный план поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории; градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства; градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с законодатель-

ством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков;

градостроительный план земельного участка - вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

заказчик - физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

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

земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

инвесторы - физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующим законодательством;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

капитальный ремонт объектов капитального строительства - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;

квартал (микрорайон) - основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры поселения; красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линии отступа от красных линий - линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее - линии регулирования застройки);

органы местного самоуправления – Совет депутатов Станционного сельсовета (далее – Совет депутатов сельсовета), Глава администрации Станционного сельсовета (далее – Глава администрации), Администрация Станционного сельсовета (далее – Администрация сельсовета); объекты недвижимости – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

рекламные конструкции – щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушные шары, аэро-статы и иные технические средства стабильного территориального размещения, используемые для распространения наружной рекламы.

территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, водоемы и другие объекты);

торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

улично-дорожная сеть – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования; частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка или на основании судебного решения, и не лишающее собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;

публичный сервитут – вид земельного сервитута устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельсовета.

2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе схемы градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, решениями органов государственной власти и органов местного самоуправления по отводу, резервированию территорий для размещения объектов капитального строительства, а также с учетом нормативных и градостроительных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития всего сельского совета, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения.

3. Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также создания условий для устойчивого развития территории сельского совета.

4. Настоящие правила обязательны для органов местного самоуправления, юридических физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Станционного сельсовета.

Статья 3. НАЗНАЧЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории поселения;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;
 - 2) карту градостроительного зонирования;
 - 3) градостроительные регламенты.
3. Требования к установке и эксплуатации объектов не являющихся объектами капитального строительства и рекламных конструкций.

Статья 4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

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

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- 1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
 - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Новосибирской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства окружного значения;

3) администрация сельсовета, Совет депутатов сельсовета в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки (далее – комиссия).

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержится рекомендация о внесении в соответствии с поставившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации.

6. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. По поручению Главы администрации комиссия в течение десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Станционного сельсовета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

9. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещение о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой администрации решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет депутатов сельсовета или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов сельсовета представляются:

- 1) проект решения Главы администрации о внесении изменений;
- 2) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Советом депутатов сельсовета изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Станционного сельсовета, на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Новосибирской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Новосибирского района, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

16. Вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат обсуждению на публичных слушаниях. В случае принятия положительного решения о предоставлении таких разрешений внесение изменений в правила землепользования и застройки не требуется.

Статья 5. ЦЕЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- 1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения культурно-исторической и природной среды;
- 2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами капитального строительства;
- 3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соответствии с градостроительным регламентом.

Статья 6. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1. Объектами градостроительных отношений в поселении являются его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям Совета депутатов сельсовета в области землепользования и застройки относятся:

1. утверждение Правил или направление проекта Правил главе администрации Станционного сельсовета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;
2. направление предложений в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее - комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельсовета;
3. внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории сельсовета (далее – документация по планировке территории), утвержденной главой администрации сельсовета;
4. установление порядка подготовки документации по планировке территории;
5. принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах сельсовета, внесение в них изменений;
6. установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
7. установление ставок земельного налога и арендной платы;
8. осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в области землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
9. иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов сельсовета Уставом сельсовета, решениями Совета депутатов сельсовета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

Статья 8. ПОЛНОМОЧИЯ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям Главы администрации сельсовета в области землепользования и застройки относятся:

1. принятие решения о подготовке проекта Правил;
2. утверждение состава и порядка деятельности комиссии;
3. принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила;
4. принятие решения о направлении проекта Правил в Совет депутатов сельсовета или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;
5. рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
6. принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;
7. принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
9. принятие решения о подготовке документации по планировке территории;
10. принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания

территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;

11. принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;

12. принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

13. разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, находящихся в границах поселения, находящихся в муниципальной собственности и градостроительной деятельности;

14. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

15. принятие решения о развитии застроенной территории;

16. иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации сельсовета Уставом сельсовета, решениями Совета депутатов сельсовета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

Статья 9. ПОЛНОМОЧИЯ АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям Администрации сельсовета в области землепользования и застройки относятся:

1. разработка проектов муниципальных правовых актов в области градостроительства, землепользования и застройки;

2. разработка и предоставление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3. участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в муниципальной собственности и градостроительной деятельности;

4. обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и предоставления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;

5. осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельсовета, Схеме территориального планирования Новосибирского района, схемам территориального планирования Российской Федерации;

6. направление в комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

7. владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности сельсовета;

8. принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд;

9. иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации сельсовета муниципальными правовыми актами Главы Станционного сельсовета.

Статья 10. ПОЛНОМОЧИЯ КОМИССИИ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории Станционного сельсовета (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации сельсовета. Комиссия формируется на основании постановления главы администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:

- 1) принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;
- 2) направляет извещения о проведении публичных слушаний;
- 3) подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации сельсовета о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, с указанием причин принятого решения.

3. На основании рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

5. Принцип формирования комиссии:

- 1) председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующий вопросы градостроительной деятельности;
- 2) в состав комиссии входят должностные лица администрации сельсовета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций;
6. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.
7. Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.
8. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 11. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

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

1) Правом на изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования обладают:

- а) собственники земельных участков;
- б) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- в) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках земельных участками на праве аренды;
- г) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет менее пяти лет, за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования;
- д) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования;
- е) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида разрешенного использования объектов недвижимости на другой вид;
- и) собственники квартир в многоквартирных домах в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность перевода расположенных на первых этажах жилых помещений в нежилые помещения; обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры или помещения, минуса помещения общего пользования многоквартирных домов; соблюдаются требования технических регламентов безопасности, а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований, установленных действующим законодательством.

2) Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется при соблюдении следующих условий:

- а) получение лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства относится к условно разрешенным;
- б) выполнение технических регламентов в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
- в) получение лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, заключения от комиссии о том, что изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
- г) при не соблюдении условий, указанных в п.п. «а», «б», «в» пункта 2 настоящей статьи, изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании правового акта Главы муниципального образования Станционный сельсовет.

5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

Статья 12. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 14 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования Станционный сельсовет.

4. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, Глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет» по адресу www.admstan.ru.

5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 13. ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

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

6. Глава муниципального образования в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 14. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется

в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков, осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Статья 15. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Решение о подготовке документации по планировке территории сельсовета принимается Главой Станционного сельсовета. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельсовета свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.

4. Определение исполнителя работ по подготовке (внесение изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельсовета.

6. Проекты планировки и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

7. Администрация сельсовета направляет Главе Станционного сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.

8. Глава Станционного сельсовета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

10. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

Статья 16. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОРЯДОК ИХ ПОДГОТОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- а) границы земельного участка;
- б) границы зон действия публичных сервитутов;
- в) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- г) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- д) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном

земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- е) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- ж) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- з) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

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

Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 17. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определяемом нормативным правовым решением Совета депутатов муниципального образования Станционный сельсовет с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

- 1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;
- 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;
- 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава муниципального образования Станционный сельсовет.

Статья 18. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ПРОЕКТУ ПРАВИЛ И ПРОЕКТУ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

1. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в порядке, определяемом нормативным правовым решением Совета депутатов станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила с участием жителей муниципального образования Станционный сельсовет проводятся в обязательном порядке.

3. При проведении публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория сельсовета может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается Законом Новосибирской области «О регулировании градостроительной деятельности в Новосибирской области» исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила комиссия в обязательном порядке организует выставку, экспозицию демонстрационных материалов проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей органов местного самоуправления рабочего поселка Кольвань, разработчиков проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

5. Участники публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет» по адресу www.admstan.ru.

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания о внесении изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Станционного сельсовета решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Статья 19. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определяется нормативным правовым решением Совета депутатов Станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет» по адресу www.admstan.ru

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Станционного сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не может быть более одного месяца.

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

Статья 20. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСУ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется нормативным правовым решением Совета депутатов Станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию

свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области по адресу www.admstan.ru.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Станционного сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца.

Статья 21. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется нормативным правовым решением Совета депутатов Станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета по адресу www.admstan.ru.

6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Станционного сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Глава 6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**Статья 22. ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду, в постоянное (бессрочное) пользование и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в соответствии с земельным законодательством. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных федеральными законами Новосибирской области.

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненно - наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, выделяемые из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям:

а) предоставление земельных участков для строительства;

б) предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством;

в) предоставление прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

а) без предварительного согласования мест размещения объектов;

б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Статья 23. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Принципы формирования земельных участков, как объектов недвижимости следующие:

1) земельные участки считаются сформированными, когда в соответствии с требованиями законодательства для них:

а) установлены и закреплены на местности границы;

б) определено разрешенное использование;

в) определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение;

г) проведен государственный кадастровый учет.

2) земельные участки формируются посредством установления градостроительных регламентов, видов разрешенного использования объектов недвижимости, предельных параметров разрешенного строительства, других характеристик;

3) подготовительные действия по формированию земельных участков производятся по инициативе и за счет средств органов власти и управления, а также физических и юридических лиц.

2. Указанные принципы детализируются в текстах местных нормативных правовых актов.

3. По инициативе и за счет средств органов местного самоуправления работы по планировке-межеванию проводятся при подготовке земельных участков для передачи застройщикам на вновь осваиваемых территориях, при реконструкции районов сложившейся застройки с целью их более эффективного использования.

4. По инициативе и за счет средств юридических и физических лиц работы по планировке-межеванию территории с установлением границ земельных участков проводятся при разделе и объединении занятых земельных участков, при выделении земельных участков из состава неразделенных земель (жилых территорий), при формировании товариществ собственников жилья, при определении границ владения, при приватизации земли под приватизированными предприятиями, в иных установленных законодательством случаях.

5. Принципы предоставления земельных участков под строительство:

1) муниципальные земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности при условии, что эти земельные участки:

а) сформированы как объекты недвижимости;

б) свободны от прав третьих лиц.

2) предоставление земельных участков для строительства физическим и юридическим лицам осуществляется в соответствии со статьями 30, 301, 302 Земельного кодекса РФ.

3) проведение аукционов по продаже земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в собственности муниципального образования, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка, осуществляется в соответствии со статьями 38, 381, 382 Земельного кодекса РФ.

Статья 24. НОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность граждан из находящихся в собственности области и муниципальной собственности земель, составляют:

а) для садоводства, дачного строительства - 0,04 га (минимальный размер) и 0,12 га (максимальный размер);

б) для огородничества, животноводства - 0,04 га (минимальный размер) и 0,15 га (максимальный размер).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых в собственность граждан из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан из земель, находящихся в собственности области, составляют:

а) для садоводства, дачного строительства - 0,12 га;

б) для огородничества, животноводства - 0,15 га;

в) для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности, рабочих поселках, городах районного значения - 0,15 га;

г) для индивидуального жилищного строительства - 0,10 га.

3. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан из земель, находящихся в муниципальной собственности, для целей, указанных в пункте 2 настоящей статьи, устанавливают органы местного самоуправления.

4. Земельные участки из земель, находящихся в собственности области, предоставляются для целей, не указанных в пунктах 1, 2 настоящей статьи, в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земли для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Глава 7. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**Статья 25. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

1. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Новосибирской области, схемой территориального планирования района, генеральным планом поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, правилами благоустройства, местными нормативами градостроительного проектирования, а также действующими на территории поселения муниципальными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией, а так же требования местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Строительство объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

4. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, аренды, вправе осу-

ществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

5. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

6. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

7. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительные работы на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

9. Объем и качество законченного строительства объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Статья 26. ТРЕБОВАНИЯ К ОЗЕЛЕНЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

1. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границ поселения, формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: леса, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках поселковых объектов (озеленение территорий общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение территорий ограниченного пользования), санитарно-защитные зоны.

2. При организации застройки территории поселения необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану в процессе строительства.

3. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно-сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на передачу или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

4. При проектировании инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение поперечной съемки в зоне 5 м. от оси коммуникации.

5. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

1) на владельцев территорий;

2) на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;

3) на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;

4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

6. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений виновные лица привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Статья 27. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

1. Инженерная подготовка территории поселения осуществляется с целью улучшения ее физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время паводков и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

Статья 28. ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования.

Статья 29. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства,

снабжения, автономных источников электроснабжения, комплектов трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок – 0,001 га;
для иных объектов:
пределный минимальный размер земельного участка – 0,01 га, пределный максимальный размер земельного участка – 80 га;
2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектов трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок – 1 м;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, до хозяйственных строений и сооружений на земельных участках многоквартирных и двухквартирных жилых домов – 1 м;
минимальный отступ не устанавливается в случае согласования с правообладателем смежного земельного участка и блокировки хозяйственных строений и сооружений на смежных земельных участках (при условии соблюдения технических регламентов);
3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;
4) максимальный процент застройки в границах земельного участка (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов):
для одно и двухквартирных жилых домов – 30 %;
для блокированных жилых домов – 50 %;
для иных объектов – 40 %;
максимальный процент застройки в границах земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектов трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.
3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
4. Зоны садоводческих товариществ существующая (Ж-4) и проектная (Ж-5)
Сложившаяся зона садоводческих товариществ, коллективных садов рассматривается как жилая зона (Градостроительный кодекс РФ). Зона организуется для отдыха населения и выращивания ими овощей, фруктов, ягод и цветов.
1) Основные виды разрешенного использования:
- садовый дом;
- сады, огороды;
- теплицы;
- оранжереи;
- емкости для хранения воды;
- надворные туалеты;
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальный гараж или стоянка.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- помещение для администрации, охраны;
- пожарные водоемы;
- общественные резервуары для воды;
- насосная;
- площадка для сбора мусора;
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля;
- павильоны временной розничной торговли;
- открытые гостевые стоянки.
4) Параметры разрешенного использования:
а) Предельные размеры земельных участков предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства составляют:
- максимальный размер - 0,04га;
- минимальный размер - 0,01 га.
Рекомендуемые предельные размеры земельных участков под гараж для автомашины – 24 кв.м, для мотоцикла – 18 кв.м.
б) По границе территории коллективного сада должно предусматриваться ограждение.
в) На территорию коллективного сада следует предусматривать въезд шириной на менее 4,5 метра и калитки. При количестве садовых участков более 50 следует предусматривать не менее двух въездов.
г) Проезды на территории коллективного сада, а также подъездная дорога, соединяющая территорию коллективного сада с дорогами общего пользования, должны иметь покрытие согласно требованиям СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах

и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях».
д) Между перекрестками проездов следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 14 метров и шириной не менее 7 метров, включая ширину проезда. Расстояние между разъездными площадками должно быть не более 200 метров.
е) На территории зоны общего пользования следует предусматривать сооружение сторожки с земельным участком установленных размеров.
ж) Здания и сооружения в зоне общего пользования должны размещаться не ближе 4 метров от границы садовых участков.
з) Для обеспечения наружного пожаротушения следует предусматривать подъезды пожарных автомобилей к открытым или закрытым водоемам с устройствами для забора воды насосами.
и) Для строительства общественных зданий и сооружений на территории коллективного сада должны применяться проекты, разработанные и утвержденные в установленном порядке.
Статья 43. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Общественно-деловые зоны формируются вокруг основных центров притяжения населения, в соответствии с проектными предложениями генерального плана.
Общественно-деловые зоны складываются из зон деловой и коммерческой активности в административном центре поселения.
1. Зона деловой и коммерческой активности (ОД-1). Зоны предназначены для проживания населения, размещения и использования объектов капитального строительства в целях обслуживания населения, проживающего в жилых зонах, для размещения административных, деловых и коммерческих учреждений.
1) Основные виды разрешенного использования:
- скверы, газоны, цветники;
- высокая и партерная зелень;
- элементы дизайна, скульптура;
- библиотеки;
- объекты учебно-образовательного назначения;
- торговые центры;
- магазины специализированные;
- магазины товаров первой необходимости;
- рынок;
- аптека;
- кафе, столовые;
- предприятия связи;
- предприятия бытового обслуживания;
- административные организации, офисы, конторы, компании и др. предприятия бизнеса;
- отделения банков;
- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;
- усадебная жилая застройка;
- многоквартирные дома до 3-х этажей;
- гостиницы.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- стоянки для временного хранения транспортных средств,
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
- многоквартирные дома до 3 этажей, квартиры, в которых расположенные на 1 этаже, разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей, с организацией отдельного входа для посетителей.
4) Параметры разрешенного использования:
а) Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории.
б) Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 3; высота от уровня земли до верха кровли – не более 15м.
в) Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50м; проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25м.
2. Территория общественного центра поселения (ОД-2). Зона охватывает административный центр поселения, характеризирующийся многофункциональным использованием.
1) Основные виды разрешенного использования:
- скверы, газоны, цветники;
- объекты учебно-образовательного назначения (школы, интернаты);
- школы искусств, музыкальные школы;
- клубы;
- библиотеки;
- музеи;
- стелы, мемориалы;
- кинотеатры;
- спортзалы;
- бассейны;
- спортивные площадки, теннисные корты;
- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;
- магазины товаров первой необходимости;
- кафе, столовые;
- предприятия бытового обслуживания;
- парикмахерские;
- пошивочные ателье;
- ремонтные мастерские бытовой техники;
- предприятия связи;
- аптеки;
- больницы;
- поликлиники;
- гостиницы;
- здания администраций, офисы, фирм и компаний;
- отделение банка;
- отдельно стоящие односемейные дома;
- детские сады, ясли.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- стоянки для временного хранения транспортных средств,
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;
- временные сооружения для розничной торговли;
- рынки;
- общественные туалеты.
4) Параметры разрешенного использования:
а) Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы возможно использование площади первого этажа, в отдельных случаях с пристроем.
б) Высота и размеры в плане зданий и предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая деятельность.
в) В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связей, инженерных коммуникаций на среду обитания населения посёлка, следует обеспечить необходимые расстояния от этих объектов до территорий жилой застройки и соблюдения других требований в соответствии с установленными градостроительными и специальными нормативами, правилами застройки посёлка.
г) Проводить за счёт землепользователей работы по озеленению и благоустройству на предоставленных земельных участках в соответствии с градостроительной документацией, сохранять зелёные насаждения в соответствии с правилами, установленными администрацией Новосибирской области и органами местного самоуправления посёлка, а также поддерживать свою территорию в должном санитарном и противопожарном состоянии.
д) Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.
е) Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:
- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;
- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
- проведения работ по инженерной подготовке территории;
- проезды, проходы через соседние земельные участки;
- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.
Статья 44. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Рекреационная зона складывается из озелененных территорий, входящих в состав природного комплекса поселения.
1. Зелёные насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары) (Р-1)
Зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах при соблюдении следующих видов разрешенного использования недвижимости.
1) Основные виды разрешенного использования:
- парки;
- скверы, бульвары;
- зелёные насаждения: высокая и партерная зелень, газоны, цветники;
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- фонтаны
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов;
- игровые залы;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние эстрады;
- общественные туалеты;
- пункты первой медицинской помощи.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- Виды использования:
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей;
- зооуголки;
- пляжи и спасательные станции;
- опорный пункт охраны правопорядка;
- киоски, лоточная торговля.
4) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
при проектировании конкретного объекта.
2. Зона отдыха и оздоровления (Р-2).
Зона Р-2 охватывает зеленые территории, лугопарки, пруды, озёра - большую часть элементов, составляющих природный каркас. Цель организации зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов; в создании условий для отдыха населения и минимальном воздействии при этом на уязвимые элементы природного комплекса; в поддержании благоприятной экологической обстановки в поселении.
Градостроительные регламенты использования территории устанавливаются при разработке (проектировании) учреждений отдыха, размещения объектов, связанных с эксплуатацией территории в соответствии с:
- СанПиН 2.4.4.1204-03 «Санитарно-эпидемиологическими требованиями к устройству и содержанию и организации режима работы загородных стационарных учреждений отдыха и оздоровления детей».
- Руководство по проектированию базы отдыха ЦНИИЭП-82;
- Рекомендации по проектированию санаториев НИЛЭП ОМСИ-84;

Методические рекомендации по проектированию перспективных типов учреждений туризма гостиничного типа – 88.
1) Основные виды разрешенного использования:
- зеленые территории;
- водоемы;
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- места для пикников;
- пляжи, лодочные и спасательные станции;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- тренировочные базы;
- санатории, дома отдыха, профилактории;
- общественные туалеты.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
4) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.
3. Зона объектов спортивного назначения (Р-3).
Зона Р-3 предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общепоселкового значения.
1) Основные виды разрешенного использования:
- стадионы открытые и крытые, ледовые катки
- спортивно-технические и развлекательные комплексы
- аквапарки, плавательные бассейны
- аэроклубы, автошколы
- стрельбище тира
- спортивные школы, спортивные клубы
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- фонтаны
- пруды, обводненные карьеры
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты
- аптеки
- пункты проката инвентаря
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- открытые стоянки для автомобилей;
- пункты оказания первой медицинской помощи
- опорные пункты охраны правопорядка
4) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.
Статья 45. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
Составляющими производственную зону являются зоны: П-1, П-2, Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования и определяются классом вредности.
Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться после получения санитарно-эпидемиологического надзора, Госспертисы и управлений государственной противопожарной службы, с организацией санитарно-защитных зон до жилой застройки.
1. Зона производственных объектов существующих (П-1) и проектируемых (П-2)
1) Основные виды разрешенного использования:
- промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду
- сооружения для временного и постоянного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения;
- объекты транспорта, в том числе железнодорожные пути, площадки погрузки и разгрузки;
- элементы благоустройства
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- общежития;
- гостиницы, мотели;
- профессиональные училища;
- поликлиники для работников предприятия
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- административно-бытовые здания и помещения, здания управлений;
- медицинские пункты;
- опорные пункты охраны правопорядка
- объекты оптовой и розничной торговли при предприятиях
- объекты энергетики
4) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.
2. Зона коммунальных и складских объектов (П-3)
1) Основные виды разрешенного использования:
- логистические комплексы
- оптовые базы и склады различного профиля
- производственные базы;
- производственные предприятия IV-V класса вредности
- объекты транспорта, в том числе железнодорожные пути, площадки погрузки и разгрузки
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки;
- инженерные сооружения
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- общежития;
- гостиницы, мотели;
- поликлиники для работников предприятия

