



**Специальный
выпуск
№ 9 (1033)**

**Пятница
24 января 2014 г.**

**Основана
6 августа 1939 г.**

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

В связи с допущенной технической ошибкой в спецвыпуске газеты «Приобская правда» №39 от 24.04.2013, публикуем настоящий текст повторно.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО БЕРЕЗОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОЛОЖЕНИЯ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки МО Березовский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки МО Березовский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области

Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки МО Березовский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области
Правила землепользования и застройки (далее – Правила) МО Березовский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области (далее – Березовский сельсовет, поселение) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами Российской Федерации в области архитектуры, градостроительства, землепользования, охраны окружающей среды, охраны историко-культурного наследия, законами Новосибирской области, решениями Совета депутатов Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее – Совет депутатов).

Настоящие Правила являются нормативным правовым актом и действуют на всей территории Березовского сельсовета. Они обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, физическими и юридическими лицами вне зависимости от организационно-правовых форм, форм собственности и гражданства. Правила землепользования и застройки дополняют и развивают основные направления правового регулирования градостроительной деятельности, обозначенные на стадии разработки документов территориального планирования.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах
Понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в следующем значении:

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;
территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

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);
реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;
реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их частей (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их частей (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;
строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);
проектная документация – документация, содержащая 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;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства,

реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения, без изъятия земельного участка.

Статья 3. Цели разработки Правил

1. Настоящие Правила вводятся в следующих целях:
1) создание условий для оптимизации планировки территории Березовского сельсовета и обеспечение реализации планов социально-экономического развития;
2) создание условий для устойчивого развития территории Березовского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 4. Общие положения о карте градостроительного зонирования Березовского сельсовета и градостроительных регламентах

1. На карте градостроительного зонирования Березовского сельсовета установлены границы территориальных зон с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Березовского сельсовета. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Границы территориальных зон установлены по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, по красным линиям, по границам земельных участков и по иным границам в соответствии с действующим законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования, в том числе отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

3. Градостроительные регламенты установлены Правилами землепользования и застройки в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования Березовского сельсовета, кроме земель, покрытых поверхностными водами, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, за исключением земельных участков:

1) в границах территорий общего пользования;
2) предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
3) в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

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

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

6. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты

устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой администрации Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее – местная администрация) в форме постановления местной администрации, с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения либо к различным частям территории поселения (в случае подготовки проекта Правил землепользования и застройки применительно к частям поселения), порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по градостроительному зонированию (далее – Комиссия).

3. Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки 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 администрации Березовского сельсовета в сети «Интернет», в газете «Приобская правда». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

4. В постановлении местной администрации о подготовке проекта Правил землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и законов Новосибирской области;
2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения либо применительно к различным частям территорий поселения (в случае подготовки проекта Правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения);
3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил;

5) иные вопросы организации работ.

5. Проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Березовского сельсовета, схемам территориального планирования Новосибирской области осуществляет местная администрация.

6. По результатам проверки администрация направляет проект Правил главе Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее – главе муниципального образования) или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава муниципального образования при получении от местной администрации проекта Правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом настоящими Правилами, в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

10. В случае подготовки Правил применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный

регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

11. После завершения публичных слушаний по проекту Правил Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в пункте 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Правила утверждаются Советом депутатов. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. С учетом всех доработок Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом Березовского сельсовета для официального опубликования правовых актов поселения, и размещаются на официальном сайте Совета депутатов в сети «Интернет».

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении Правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения Правил землепользования и застройки.

Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в Березовском сельсовете являются территории поселения, в том числе земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями, иными объектами недвижимости и их комплексами.

2. Субъектами градостроительных отношений в Березовском сельсовете являются жители Березовского сельсовета, их объединения, юридические лица, осуществляющие деятельность на территории поселения, а также органы местного самоуправления в Березовском сельсовете, органы государственной власти Новосибирской области в пределах своей компетенции.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Березовского сельсовета

Статья 7. Полномочия Совета депутатов в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение генерального плана поселения;
- 2) утверждение Правил землепользования и застройки;
- 3) назначение голосования по вопросам изменения границ Березовского сельсовета, преобразования муниципального образования;
- 4) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Березовского сельсовета;
- 5) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов Уставом Березовского сельсовета, решениями Совета депутатов в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

2. В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности Советом депутатов издаются правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом Березовского сельсовета, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области полномочиями.

Статья 8. Полномочия местной администрации в области землепользования и застройки

1. К полномочиям местной администрации Березовского сельсовета в области землепользования и застройки относятся:

- 1) владение, пользование и распоряжение от имени муниципальной собственности имуществом, находящимся в муниципальной собственности Березовского сельсовета;
- 2) утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории;
- 3) выдача разрешений на строительство, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- 5) подготовка и утверждение документов территориального планирования;
- 6) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- 7) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции местной администрации Уставом Березовского сельсовета, решениями Совета депутатов в соответствии с федеральным

законодательством и законодательством Новосибирской области.

2. В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности местной администрацией издаются правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом Березовского поселения, решениями Совета депутатов, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области полномочиями.

Статья 9. Формирование комиссии по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории Березовского сельсовета) (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе муниципального образования и формируется для обеспечения реализации требований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. При подготовке решений Комиссия руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, Уставом Березовского сельсовета, Правилами землепользования и застройки Березовского сельсовета, решениями Совета депутатов, постановлениями и распоряжениями местной администрации.

3. Комиссия формируется в целях:

- организации подготовки проекта Правил, а также его доработки в случае несоответствия проекта Правил требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения;
- рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила и подготовки соответствующего заключения;
- организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил.

После утверждения проекта Правил Советом депутатов Комиссия по подготовке Правил преобразовывается в комиссию по землепользованию и застройке (далее - Комиссия).

4. Состав Комиссии утверждается распоряжением местной администрации.

5. Комиссия подотчетна главе местной администрации Березовского сельсовета.

Статья 10. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области землепользования и застройки

Комиссия обладает следующими полномочиями: подготавливает проект Правил на территории Березовского сельсовета и внесение в них изменений;

готовит предложения о внесении изменений в градостроительное зонирование территории поселения; организует разработку градостроительных регламентов и внесение изменений в утвержденные градостроительные регламенты; запрашивает документы, материалы, необходимые для подготовки проекта Правил, внесенные в них изменения; обеспечивает анализ, проверку и оценку подготовленных по ее заданиям материалов при подготовке проекта Правил, внесение в них изменений; рассматривает предложения о внесении изменений в Правила;

рассматривает обращения физических и юридических лиц за разрешениями на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

рассматривает обращения физических и юридических лиц за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

подготавливает проведение публичных слушаний в соответствии со статьями 31, 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и по результатам публичных слушаний готовит рекомендации главе администрации;

обеспечивает внесение изменений по итогам публичных слушаний в проект Правил; рассматривает заявления граждан и юридических лиц по вопросам соблюдения Правил и жалобы на требования предписаний об устранении нарушений градостроительных регламентов;

дает разъяснение положений Правил физическим и юридическим лицам; рассматривает иные вопросы, касающиеся вопросов градостроительного использования земельных участков, градостроительного зонирования и градостроительных регламентов.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Березовского сельсовета

Статья 11. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Березовского сельсовета

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

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

3. 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.

4. 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.

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

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды, при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
- собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

- а) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
- б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минимум помещения общего пользования многоквартирных домов);
- в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

6. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

- 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами;
- 2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
- 3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от местной администрации, о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство в соответствующих случаях.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется настоящими Правилами.

3. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте местной администрации в сети «Интернет».

4. 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 местной администрации.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи 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. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте местной администрации в сети «Интернет».

6. 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 такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения

на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 13. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их сочетания.

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

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

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

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном настоящими Правилами, с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

7. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 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 с указанием причин принятого решения.

8. 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 Березовского сельсовета местной администрацией

Статья 14. Общие положения

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения более детального планирования развития территории поселения, 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.

2. Каждый вид документации по планировке территории разрабатывается исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инфраструктуры, обеспечения учета интересов граждан и их объединений в условиях поселения на основании генерального плана поселения, в соответствии с техническими регламентами, градостроительными, экологическими, санитарными и иными нормативами и стандартами, в соответствии с настоящими Правилами.

3. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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. Разработка, согласование, утверждение и реализация документации по планировке территории и другой проектной документации осуществляются на основе материалов комплексных инженерных изысканий со сроком разработки не более двух лет, состав которых определяется в зависимости от вида документации.

7. Экспертиза документации по планировке территории и проектной документации производится в установленном законодательством порядке.

8. Утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории является обязательной для соблюдения субъектами градостроительной деятельности.

Статья 15. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, детализации градостроительных решений, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается местной администрацией по собственной инициативе либо на основании предложенной физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.
3. Указанное в пункте 2 настоящей статьи решение оформляется распоряжением местной администрации и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет».
4. В течение 30 дней со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в местную администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
5. Местная администрация в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами, обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.
6. Документация по планировке территории разрабатывается специализированными службами (подразделениями) местной администрации самостоятельно, либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.
7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Новосибирской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Березовского сельсовета.
8. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий (участков).

Статья 16. Проекты межевания территорий

1. Проекты межевания территорий выполняются применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.
2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения (мест общего пользования).
3. Подготовка проектов межевания территорий может осуществляться в составе проектов планировки территории или в виде отдельного документа.
4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту в данной территориальной зоне.
5. В проекте межевания территории отображаются: красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы застроенных земельных участков, границы формируемых земельных участков, границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; границы территорий объектов культурного наследия; границы зон с особыми условиями использования территорий и действия публичных сервитутов.

Статья 17. Согласование документации по планировке территории

1. Местная администрация осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану поселения, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, другим требованиям, установленным Градостроительным кодексом.
2. По результатам проверки местная администрация принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципальной администрации для принятия решения о проведении публичных слушаний или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.
3. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется статьей 25 настоящих Правил.

Статья 18. Порядок утверждения документации по планировке территории

1. Глава местной администрации с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, экспертиз принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об

отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

2. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет».

Статья 19. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории

1. Предложения застройщиков по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории направляются в местную администрацию.
2. Местная администрация по итогам рассмотрения направленных предложений выдает согласование на внесение изменений с определением соответствующих объемов работ или мотивированный отказ.
3. Застройщик, получив положительное согласование на внесение изменений в документацию по планировке территории, несет все затраты по корректировке документации.
4. Документация по планировке территории, в части внесённой корректировки, подлежит утверждению в порядке, установленном настоящей главой.

Статья 20. Ведение и утверждение сводного плана красных линий Березовского сельсовета

1. На основе проектов планировки, межевания и застройки территорий, а также проектов санитарно-защитных зон, водоохранных зон, проектов охранных зон памятников истории и культуры устанавливаются линии градостроительного регулирования.
2. На территории Березовского сельсовета действуют следующие линии градостроительного регулирования: красные линии; границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций; границы водоохранных зон.
3. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории поселения. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах поселения, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.
4. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету: в документации по планировке территории и проектной документации; в проектах инженерно-транспортных коммуникаций; в документации по инвентаризации земель и установлению границ землепользования; при установлении границ территориальных зон.
5. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе градостроительной документации.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться для разработки документации по планировке территории, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

6. Корректировка красных линий может осуществляться по решению местной администрации в связи с изменением градостроительной ситуации, в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог, а также в иных случаях при соответствующем обосновании и обращении заинтересованных лиц.

7. Согласование откорректированной документации осуществляется в порядке, установленном статьей 17 настоящих Правил.

8. Утверждение откорректированной документации производится в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил.

9. Ведение сводного плана красных линий:

- 1) сводный план красных линий выполняется, хранится и поддерживается местной администрацией;
- 2) подлинник чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий сдаются заказчиком градостроительной документации и хранятся в местной администрации вместе с соответствующей градостроительной документацией.

10. Предоставление материалов сводного плана красных линий:

для получения выкопировки из сводного плана красных линий заинтересованная организация направляет в местную администрацию соответствующую заявку. В заявке указывается территория (микрорайон, улица), для которой запрашиваются красные линии, а также цель использования красных линий (проектирование, изыскания, строительство, прочие цели). Выкопировка предоставляется местной администрацией в течение трех рабочих дней.

Глава 5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 21. Общие положения

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области, Уставом Березовского сельсовета, настоящими Правилами и иными правовыми актами.
2. Публичные слушания проводятся в целях учета мнения населения при принятии наиболее важных решений органами местного самоуправления, осуществления непосредственной связи органов местного самоуправления с населением, подготовки предложений и рекомендаций органам местного самоуправления по вопросам, выносимым на слушания, информирования населения о работе

органов местного самоуправления, формирования общественного мнения по обсуждаемым проблемам.

3. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
4. Организация и проведение публичных слушаний возлагается на комиссию по землепользованию и застройке.
5. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний и их результаты подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации.

Статья 22. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые для обсуждения на публичных слушаниях

1. Темами для проведения публичных слушаний могут являться:
 - внесение изменений в Правила;
 - предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
 - предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - установление публичных сервитутов;
 - рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.
2. Вопросы, выносимыми для обсуждения на публичных слушаниях, являются предложения, внесенные в Комиссию.
3. Тема публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и в заключении о результатах слушаний.

Статья 23. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся Комиссией по решению главы муниципального образования по следующим основаниям:
 - 1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;
 - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:
 - 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
 - 3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;
 - 4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения 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.

3. Указанные в пункте 2 настоящей статьи заявители, в случае необходимости внесения изменений в Правила, обращаются с соответствующим письменным предложением в Комиссию. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендация о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе местной администрации.

4. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила, о проведении публичных слушаний или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителям.
5. Решения о подготовке проекта изменений и о проведении публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте местной администрации Березовского сельсовета в сети «Интернет».

6. В случае, если внесение изменений в 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 территории.

7. Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки 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 Комиссией в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведе-

нии публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Статья 24. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, направляет соответствующее заявление в комиссию по землепользованию и застройке.
2. В целях объективного решения вопроса предоставления разрешения Комиссия организует проведение публичных слушаний.
3. С целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления соответствующего разрешения проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.
4. 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.
5. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и сообщает правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются и размещаются соответственно не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.
8. На основании рекомендаций Комиссии глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте местной администрации в сети «Интернет».

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения, несет лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 25. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории по планировке территории

1. Решение о проведении публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории принимает глава муниципального образования.
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. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в местную администрацию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний комиссия направляет главе местной администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте местной администрации в сети «Интернет».

7. Глава местной администрации с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Глава 6. Порядок осуществления строительных изменений объектов капитального строительства

Статья 26. Общие положения
Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок производства строительных изменений объектов капитального строительства лицами, имеющими на них право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения. К строительным изменениям объектов капитального строительства относятся:

- строительство;
- реконструкция;
- капитальный ремонт;
- снос объектов.

Статья 27. Право на строительные изменения объектов капитального строительства

1. Правом производить строительные изменения объектов капитального строительства обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

2. Изменения объектов капитального строительства производятся юридическими и физическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

3. Все строительные изменения объектов капитального строительства производятся юридическими и физическими лицами в строгом соответствии с регламентами для зон, в которых расположены данные объекты капитального строительства.

Статья 28. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Строительные изменения объектов капитального строительства подразделяются на изменения, для которых: не требуется разрешение на строительство; требуется разрешение на строительство.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 6) иных случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Новосибирской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3. Строительные изменения, при осуществлении которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство.

Статья 29. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство на территории поселения выдается администрацией в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 30. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного,

реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется местной администрацией на основании заявления застройщика в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Статья 31. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям, сооружениям

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится решением местной администрации.

2. Адреса зданиям, строениям, сооружениям присваиваются постановлением местной администрации.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям, сооружениям, владельцами которых они являются, обращаются в местную администрацию с заявлением. К заявлению прилагаются: правоустанавливающие документы на земельный участок, технический паспорт объекта капитального строительства, градостроительный план земельного участка (для объектов нового строительства).

4. Единый адресный план поселения ведется местной администрацией с учетом требований информационной системы обеспечения градостроительной деятельности поселения.

Глава 7. Предоставление прав на земельные участки

Статья 32. Общие положения

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области.

2. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками осуществляет орган местного самоуправления в пределах предоставленных полномочий.

3. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков.

Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- 1) приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности; переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- 2) переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- 3) при использовании земельных участков, на которых расположены жилые дома, приобретенные в результате сделки, совершенных до 1 июля 1990 года.

5. В случаях, когда не устанавливается обязательность отчуждения земельного участка, он может быть предоставлен в аренду физическим и юридическим лицам на территории поселения.

Статья 33. Предоставление прав на земельные участки для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства

1. В целях обеспечения потребностей граждан в садовых, огородных, дачных участках при зонировании территории определяются зоны, которые наиболее благоприятны для развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства исходя из природно-экономических условий, а также исходя из затрат на развитие межселенной социальной и инженерно-транспортной инфраструктур и в которых обеспечивается установление минимальных ограничений на использование земельных участков.

В схемах зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков, разрешенном использовании земельных участков, а также сведения о правах, на основании которых земельные участки в конкретной зоне допускаются предоставлять гражданам (право собственности или аренды).

2. Местной администрацией ведется регистрация и учет заявлений граждан, желающих получить садовый, огородный или дачный земельный участок.

3. Орган местного самоуправления по месту жительства заявителей в соответствии с потребностями в земельных участках и с учетом пожеланий граждан ходатайствует перед органом местного самоуправления, в ведении которого находится фонд перераспределения земель, о выборе (предварительном согласовании) соответствующих земельных участков, или выделяет соответствующие участки из земель находящихся в ведении местного самоуправления. Земли предоставляются садоводческому (дачному) объединению граждан.

4. Размер садового, огородного, дачного земельного участка устанавливается органами местного самоуправления с учетом предельных норм предоставления

земельных участков, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области для граждан отдельных категорий.

Размер садового и дачного земельного участка при его предоставлении не может быть менее 0,04 га и более 0,12 га. Размер земельного участка для огородничества – не менее 0,04 и не более 0,15 га.

5. Садовые, огородные, дачные земельные участки могут быть выкуплены в собственность за плату или предоставлены бесплатно гражданам в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации или Новосибирской области.

Статья 34. Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений

1. Организация территории садоводческого (дачного) объединения граждан осуществляется в соответствии с утвержденным местной администрацией проектом планировки территории садоводческого (дачного) объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого (дачного) объединения.

2. Проект организации и застройки дачных некоммерческих объединений должен соответствовать требованиям СП 53.13330.2011. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» и Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены местной администрацией.

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий некоммерческого объединения.

Перечень основных документов, необходимых для разработки, согласования и утверждения проектной документации по организации и застройке территорий некоммерческих объединений, определяется архитектурно-планировочным заданием.

3. По границе территории некоммерческого объединения необходимо предусматривать ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка, овраг и др.). Ограждение территории некоммерческого объединения не допускается заменять рвами, канавами, земляными валами.

4. В проекте организации и застройки предусмотреть мероприятия по отводу поверхностных вод с территорий участков, предоставленных под застройку, прилегающих территорий, в комплексе с территориями общего пользования некоммерческого объединения.

5. Территория некоммерческого объединения должна иметь хорошую транспортную связь с автомобильной дорогой общего пользования.

6. На территории некоммерческого объединения с числом садовых, огородных или дачных земельных участков до пятидесяти следует предусматривать один въезд, более пятидесяти – не менее двух. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 метра, калитки – не менее 1 метра.

7. Земельный участок, предоставленный некоммерческому объединению, должен состоять из земель общего пользования и земель индивидуальных садовых, огородных или дачных земельных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Обязательный перечень объектов общего пользования должен определяться архитектурно-планировочным заданием.

8. На территории некоммерческого объединения ширина улиц и проездов между границами земельных участков должна быть:

- 1) для улиц не менее 15 метров;
- 2) для проездов не менее 9 метров.

Минимальный радиус поворота – 6 метров. Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц – не менее 7,0 м, для проездов – не менее 3,5 м.

На территории существующего некоммерческого объединения со сложившейся планировкой допускается ширина улиц и проездов меньше нормативной.

9. На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 метров и шириной не менее 7 метров, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 метров.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 15 x 15 метров. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

10. Строения и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых, огороднических, дачных земельных участков не менее чем на 4 метра.

11. На территории некоммерческих объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы должны утилизироваться на садовых, огородных, дачных участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полистирол и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для мусорных контейнеров.

Площадки должны быть ограждены с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5 м, иметь твердое покрытие и размещаться на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ участков.

12. Общие требования к организации и застройке садовых, огородных, дачных участков, а также к объемно-планировочным и конструктивным решениям, располага-

емым на этих земельных участках сооружениям, должны предусматриваться архитектурно-планировочным заданием на проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического, дачного объединения и закрепляться в его уставе.

Статья 35. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории поселения

1. Организация и проведение торгов осуществляются в целях внедрения в Березовском сельсовете механизма продажи земельных участков на началах состязательности для формирования земельного рынка, создания вторичного рынка земли, повышения доходов бюджета поселения, определения ценовых характеристик земельных участков, а также эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории поселения; создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;
- объективность оценки предложений всех участников торгов;
- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Предметом торгов может являться:

- 1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и установленными границами;
- 2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;
- 3) право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственности или продаже права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов.

5. Организатором торгов выступает уполномоченный орган местной администрации.

Статья 36. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее – объекты недвижимости), производится:

- 1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящей статьи);
- 2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок, которые были совершены до 1 июля 1990 года (до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года N 1305-1 «О собственности в СССР»), но которые не были надлежащим образом оформлены и зарегистрированы;
- 3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;
- 4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;
- 5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;
- 6) религиозными организациями, имеющими здания в собственности либо на праве безвозмездного пользования.

2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- 1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, - право собственности либо аренда;
- 2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, - однократно бесплатно право собственности либо аренда;
- 3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, - право собственности либо аренда;
- 4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, - аренда;
- 5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, - право постоянного (бессрочного) пользования;
- 6) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи, - в собственности бесплатно или в безвозмездное срочное пользование.

3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- 1) в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности, - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
- 2) в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного

ведения на объекты недвижимости, - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

3) в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственному и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности, - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц, другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;

4) в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

5) в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности, - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.

5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

6. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Статья 37. Переоформление прав на земельные участки

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается администрацией в течение месяца с момента поступления заявления.

В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взаимные каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускаются.

4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

Статья 38. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях:

- 1) в целях застройки территории поселения в соответствии с генеральным планом Березовского сельсовета и настоящими Правилами;
- 2) для размещения объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- 3) в связи с иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к

изъятию земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Новосибирской области.

Обязательным условием для изъятия земельных участков, их частей является невозможность удовлетворения муниципальных нужд иначе как посредством прекращения существующих прав других лиц на данные земельные участки.

2. Необходимость изъятия земельных участков для муниципальных нужд определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимается в порядке, определенном федеральным земельным законодательством.

3. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя или арендатора земельного участка.

Статья 39. Порядок определения размера компенсации собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков, изымаемых для муниципальных нужд

1. Собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков возмещается:

- 1) рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, в том числе стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, объектов незавершенного строительства. Возмещение стоимости подлежащих сносу объектов недвижимости производится по стоимости, определенной соглашением сторон, а в случае не достижения согласия - по решению суда;
- 2) понесенные убытки - в полном объеме.

2. Собственникам жилых домов предоставляется компенсация, включающая в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, оформлением права собственности на другое помещение, досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

3. Стоимость самовольно возведенных объектов недвижимости возмещению не подлежит.

4. После уведомления о предстоящем изъятии земельных участков расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями и арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков и проведение других мероприятий, повышающих стоимость земельных участков и иных объектов недвижимости, возмещению не подлежат.

5. Возмещение убытков арендаторам земельных участков, причиненных изъятием, в том числе возмещение стоимости подлежащих сносу объектов недвижимости, осуществляется на условиях, установленных настоящей статьей, если договором аренды земельного участка не были предусмотрены иные условия возмещения убытков.

6. В случае, если земельный участок предоставлялся временно, до начала плановой застройки, с условием сноса всех строений за счет арендатора, возмещение убытков ему не производится.

Статья 40. Сервитуты

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

2. В зависимости от круга заинтересованных лиц сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

3. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

4. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются пунктом 7 настоящей статьи.

5. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством.

Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе как путем установления частного сервитута.

6. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

7. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным

в установлении частного сервитута (далее - заинтересованное лицо), и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

Статья 41. Ограничение прав на землю

1. Права на землю (пользование землей) могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

Особые условия устанавливаются настоящими Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования и картами зон с особыми условиями использования территории. Использование земельных участков для иных целей не допускается;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги).

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.

3. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:

- на праве собственности;
- на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- на праве пожизненного наследуемого владения.

4. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничения прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.

6. Ограничение прав на землю устанавливается:

- исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;
- местной администрацией в порядке, установленном органом местного самоуправления;
- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

Глава 8. Переходные положения

Статья 42. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Правила вступают в силу с момента их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Ранее принятые нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

4. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельный участок или прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры или параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

7. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом налагается в соответствии с федеральными законами.

8. В случаях, когда здания, сооружения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, расположенные на земельном участке, не соответствуют утвержденным настоящими Правилами видам разрешенного использования и выходят за красные линии, приватизация земельного участка не допускается, а возможность использования зданий и сооружений, расположенных на участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования земельного участка и объектов недвижимости в соответствие с правовым режимом, установленным градостроительным регламентом.

9. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 43. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Местная администрация после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- разработке документации о планировке территорий.

Часть II. Градостроительные регламенты

Глава 9. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Общие положения

Статья 44. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Настоящими правилами землепользования и застройки Березовского сельсовета установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 10 части II настоящих Правил.

3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- 1) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- 3) максимальное количество этажей или максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- 4) минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории земельных участков.

Прочие показатели определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 45. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих норм, стандартов и правил, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе отдельно оформляемого разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежных объектов недвижимости иных физических и юридических лиц.

3. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования

территориальных зон, осуществляется комиссией по землепользованию и застройке Берёзовского сельсовета или уполномоченным органом местной администрация.

4. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, (включая береговую полосу), пляжами, городскими лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Глава 10. Градостроительные регламенты и виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Статья 46. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Берёзовского сельсовета

Границы и состав территориальных зон в черте населённых пунктов Берёзовского сельсовета определяются после разработки и утверждения проектов генеральных планов населённых пунктов Берёзовского сельсовета и вносятся в Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке в соответствии со статьёй 23 части I настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории Берёзовского сельсовета могут выделяться следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

- Жилые зоны (Ж)
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования (Ж-2)
- Общественно-деловые зоны (ОД)
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)
- Зона объектов здравоохранения (ОД-2)
- Зона объектов культурного назначения (ОД-3)
- Производственные зоны (П)
- Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-1)
- Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)
- Зона сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта (ИТ-1)
- Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (ИТ-2)
- Зона улично-дорожной сети (ИТ-3)
- Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-4)
- Зоны рекреационного назначения (Р)
- Зона природного ландшафта (Р-1)
- Зона парков, скверов, городских садов (Р-2)
- Зона озеленения специального назначения (Р-3)
- Зона объектов спортивного назначения (Р-4)
- Зона отдыха и оздоровления (Р-5)
- Зоны размещения объектов учебных полигонов (У)
- Зона размещения объектов учебного полигона (У-1)
- Зоны специального назначения (С)
- Зона кладбищ и крематориев (С-1)
- Зона скотомогильников и объектов размещения отходов потребления (С-2)
- Зона размещения военных объектов (С-3)
- Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)
- Зона садоводства и дачного хозяйства (СХ-1)
- Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2)

- Жилые зоны (Ж)
- Статья 47. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)**
- Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для застройки индивидуальными жилыми домами. При этом в застройке в пределах указанной зоны могут размещаться отдельные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, а также необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.
- Основные виды разрешённого использования: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками; отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками; блокированные жилые дома в 1-3 этажа с приватизированными земельными участками; автомобильные дороги общего пользования; элементы обустройства автомобильных дорог, тротуары.
- Условно разрешённые виды использования: блокированные жилые дома в 2-4 этажа; дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома; общественные здания административного назначения; учреждения социальной защиты; предприятия общественного питания некруглосуточного функционирования, не ухудшающие условия жизни жильцов (кафе, столовые, закусочные); амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки; здания филиалов и отделения банков и страховых компаний; гостиницы; культовые объекты; учреждения жилищно-коммунального хозяйства, МЧС; объекты индивидуальной трудовой деятельности; клубы по интересам, центры досуговых занятий; ветлечебницы без постоянного содержания животных.
- Вспомогательные виды разрешённого использования: хозяйственные постройки (в том числе для содержания птицы и скота); пристроенные к жилым домам и отдельно стоящие на индивидуальных земельных участках гаражи для постоянного хранения автотранспорта; автономные источники теплоснабжения; теплицы и оранжереи индивидуального пользования;

Статья 47. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для застройки индивидуальными жилыми домами. При этом в застройке в пределах указанной зоны могут размещаться отдельные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, а также необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешённого использования: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками; отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками; блокированные жилые дома в 1-3 этажа с приватизированными земельными участками; автомобильные дороги общего пользования; элементы обустройства автомобильных дорог, тротуары. Условно разрешённые виды использования: блокированные жилые дома в 2-4 этажа; дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома; общественные здания административного назначения; учреждения социальной защиты; предприятия общественного питания некруглосуточного функционирования, не ухудшающие условия жизни жильцов (кафе, столовые, закусочные); амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки; здания филиалов и отделения банков и страховых компаний; гостиницы; культовые объекты; учреждения жилищно-коммунального хозяйства, МЧС; объекты индивидуальной трудовой деятельности; клубы по интересам, центры досуговых занятий; ветлечебницы без постоянного содержания животных. Вспомогательные виды разрешённого использования: хозяйственные постройки (в том числе для содержания птицы и скота); пристроенные к жилым домам и отдельно стоящие на индивидуальных земельных участках гаражи для постоянного хранения автотранспорта; автономные источники теплоснабжения; теплицы и оранжереи индивидуального пользования;

Статья 48. Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования (Ж-2)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

детские дошкольные учреждения; школы общеобразовательные; детские площадки, площадки для отдыха, занятий физкультурой (спортом) с элементами озеленения; магазины товаров повседневного спроса (первой необходимости), торговые киоски, павильоны (торговой площадью до 100 м²); объекты бытового обслуживания; отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи; площадки для выгула собак; площадки для мусоросборников; гостевые автостоянки, парковки автотранспорта перед объектами обслуживания; объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации; ограждения вдоль улиц, ограждения между земельными участками.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства	га	0,06-0,25
1	Размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства	га	0,06-0,25
2	Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии улиц	м	5
3	Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии проездов	м	3
4	Минимальное расстояние от жилого дома до границы соседнего участка	м	3
5	Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	м	5
6	Минимальное расстояние от бань, гаражей и других построек до соседнего участка	м	1
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой: 1 – 3 этажа 4 этажа и выше	м	15 20

Примечание

Высота и конструкция ограждений определяются проектами застройки территорий земельных участков.

На территории зоны застройки индивидуальными жилыми домами следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки индивидуальных легковых автомобилей, принадлежащих жителям, проживающим на данной территории.

Статья 48. Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования (Ж-2)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения образовательных учреждений и объектов просветительской деятельности. В зоне допускается размещение объектов социального и культурного обслуживания населения, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Основные виды разрешённого использования: объекты дошкольного, начального и среднего общего образования; учебно-лабораторные, учебно-производственные мастерские; школы-интернаты.

Условно разрешённые виды использования: амбулаторно-поликлинические учреждения; конфессиональные объекты; временные торговые объекты; автостоянки открытые для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей. Вспомогательные виды разрешённого использования: библиотеки, компьютерные центры; физкультурно-оздоровительные сооружения; центры общения и досуговых занятий; предприятия общественного питания; пункты оказания первой медицинской помощи; опорные пункты охраны правопорядка; скверы, бульвары; хозяйственные участки и иные объекты, связанные с обеспечением и учебной деятельностью; жилые дома, предназначенные для проживания работников образовательных учреждений; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; площадь озеленения участка – не менее 40% территории.

Статья 49. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения объектов делового и финансового назначения, административных учрежде-

ний, объектов предпринимательской деятельности, культуры, торговли, общественного питания общегородского значения, связанных с обеспечением жизнедеятельности жителей Берёзовского сельсовета.

В зоне могут предусматриваться дома с размещением объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур, связанных с проживанием граждан.

Основные виды разрешённого использования: организации и учреждения сферы управления (административные объекты); суд, прокуратура, нотариальная контора, юридическая консультация;

кредитно-финансовые организации, офисы; ЗАГС, бюро ритуальных услуг; предприятия связи, почтамт; здания и помещения агентств недвижимости; здания и помещения общественных организаций; учреждения культуры и искусства; библиотеки, архивы, информационные центры; культовые объекты;

выставочные павильоны, музеи, галереи; зрелищные и развлекательные объекты; отделения и участковые пункты полиции; объекты оптовой и розничной торговли и специализированные торговые центры;

открытые и крытые рынки; объекты социального назначения; автомобильные дороги общего пользования, парковки автотранспорта;

элементы обустройства автомобильных дорог, тротуары; пешеходные связи и элементы благоустройства. Условно разрешённые виды использования:

объекты со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения; объекты школьного и дошкольного образования; спортивные залы, бассейны; ветеринарные поликлиники автозаправочные станции; станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки; автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

гостиницы; объекты общественного питания; предприятия бытового обслуживания населения, дома быта;

больничные учреждения без специальных требований к размещению, в том числе, пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики, аптеки; спортивные залы, спортивные площадки, бассейны; парки, скверы, бульвары, набережные;

общественные туалеты; коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;

стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов;

объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны делового, общественного и коммерческого назначения определяется градостроительной и проектной документацией, утвержденной в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка; допускается размещение на первых этажах жилых зданий объектов социального, коммунально-бытового, административного назначения и иных объектов, связанных с обслуживанием граждан, не требующих установления санитарно-защитных норм и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, при этом обязательным условием является наличие отдельного входа;

при проектировании и строительстве новых объектов обязательен расчет баланса территории с учетом увеличенного количества автопарковок и автостоянок (в пределах всей рассматриваемой зоны).

Статья 50. Зона объектов здравоохранения (ОД-2)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения лечебных и лечебно-профилактических учреждений, объектов оздоровительной деятельности.

В зоне предусматривается размещение объектов системы здравоохранения населения Берёзовского сельсовета, социального и культурно-бытового обслуживания населения связанных с оздоровительной деятельностью, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешённого использования: больницы; диспансеры; родильные дома; станции скорой медицинской помощи; пункты оказания первой медицинской помощи; поликлиники;

центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора; женские консультации; профилактории, санатории; центры и пункты переливания крови;

автомобильные дороги внутреннего пользования; элементы обустройства автомобильных дорог, тротуары.

Условно разрешённые виды использования: специализированные магазины медицинской техники; магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

объекты учреждений социальной защиты; специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении; интернаты и жилые дома для престарелых и инвалидов; дома ветеранов;

культовые объекты; здания и помещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;

Вспомогательные виды разрешённого использования: предприятия общественного питания; аптеки;

молочные кухни; общественные туалеты; объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны объектов здравоохранения определяется градостроительной и проектной документацией, утвержденной в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

Статья 51. Зона объектов культурного назначения (ОД-3)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения объектов культурного назначения (комплексов храмов, церквей).

Зона устанавливается и регламентируется в соответствии с СП 31-103-99 - «Свод правил по проектированию и строительству. Здания, сооружения и комплексы православных храмов (The buildings, structures and complexes of orthodox temples)».

§3. Производственные зоны (П)

Статья 52. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для формирования и развития промышленных, коммунальных и складских объектов IV-V классов опасности.

В зоне предусматривается также размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Основные виды разрешённого использования:

промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV-V классов опасности; оптовые базы и склады; сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств и механизмов;

автомобильные дороги общего пользования; элементы обустройства автомобильных дорог, тротуары. Условно разрешённые виды использования: общежития;

гостиницы, мотели; профессиональные училища, техникумы; центры повышения квалификации; коллективные овощехранилища;

рынки промышленных товаров; отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; гаражи боксового типа; автокомплексы, здания по продаже и обслуживанию автомобилей;

автошколы; пожарные депо, объекты пожарной охраны; кинологические центры; ветеринарные лечебницы, ветеринарные приемные пункты;

спортивно-оздоровительные сооружения. представительства иногородних производителей; отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты.

Вспомогательные виды разрешённого использования: административно-бытовые здания, управления; пункты оказания первой медицинской помощи; отделения, участковые пункты полиции.

предприятия общественного питания; магазины оптовой и мелкооптовой торговли; торгово-выставочные комплексы; стоянки для автомобилей;

общественные туалеты; объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности определяется в соответствии с нормами проектирования конкретных предприятий;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

§4. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)

Статья 53. Зона сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта (ИТ-1)

Зона включает в себя участки территорий поселения, предназначенные для формирования и развития объектов автомобильного транспорта.

Основные виды разрешенного использования:

автостанции; автовокзалы, автобусные, таксомоторные парки; парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;

площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; таможенные терминалы;

стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;

стоянки с гаражами боксового типа; автошколы;

площадки для разворота и отстоя транспортных средств в начальных и конечных пунктах маршрута транспортных средств;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы;

ремонтно-механические мастерские;

Условно разрешенные виды использования:

общешития; поликлиники;

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

объекты почты, связи, переговорные пункты;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

административно-бытовые здания и помещения; трансгазентства, кассы;

объекты управления, сооружения постов правоохранительных органов;

станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки;

автозаправочные станции;

газозаправочные станции;

пункты оказания медицинской помощи;

объекты охраны общественного порядка;

общественные туалеты;

предприятия общественного питания;

объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНИП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта определяется градостроительной и проектной документацией, утвержденной в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

Статья 54. Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (ИТ-2)

Зона включает в себя участки территорий поселения, предназначенные для развития объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории поселения с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

железнодорожные пути, опоры путепроводов, автотранспортные переезды, виадуки, светофорные объекты, дорожные знаки;

железнодорожные вокзалы, пассажирские станции, железнодорожные станции, сортировочные станции, грузовые станции, платформ;

железнодорожные депо;

производственные объекты и сооружения железнодорожного транспорта;

сооружения для хранения и технического обслуживания подвижных составов;

прирельсовые склады (кроме складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов);

погрузочно-разгрузочные площадки, связанные с обслуживанием объектов железнодорожного транспорта;

Условно разрешенные виды использования:

объекты, связанные с объектами, расположенными в зоне коммуникационного коридора железной дороги, а также с их обслуживанием.

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

гостиницы;

культурные объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты почты, отделения связи, переговорные пункты; предприятия общественного питания;

общественные туалеты;

стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;

объекты охраны общественного порядка;

административно-бытовые здания и помещения; аварийно-диспетчерские службы;

объекты связи;

объекты пожарной охраны;

объекты благоустройства и озеленения территории, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;

ограждения;

защитные инженерные сооружения;

санитарно-защитные зеленые насаждения;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНИП, СанПиН и других нормативных документов;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

Статья 55. Зона улично-дорожной сети (ИТ-3)

Зона включает в себя участки территорий поселения, предназначенные для формирования единой системы проездов, улиц, дорог, обеспечивающих удобные транспортные связи, как в пределах населенного пункта, так и с внешней территорией.

Основные виды разрешенного использования:

земляные полотна с проезжей частью, обочинами, тротуарами, велосипедными дорожками, системой водоотвода и другими техническими элементами улиц и дорог;

дорожно-транспортные сооружения (развязки, мосты, эстакады, путепроводы, тоннели);

конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, лестничные и пандусные сходы наземных пешеходных переходов, подземные пешеходные переходы);

расширения дороги, дублирующие участки дорог; защитные сооружения;

пешеходные площадки и площадки;

резервные полосы для расширения проезжей части улиц, дорог, тротуаров, и прокладки инженерных коммуникаций;

остановочные площадки и павильоны; посадочные площадки общественного транспорта;

площадки для разворота и отстоя транспортных средств в начальных и конечных пунктах маршрута транспортных средств;

автозаправочные станции, автомобильные газозаправочные станции;

объекты автомобильного и дорожного сервиса.

Условно разрешенные виды использования:

объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований и технических регламентов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты дорожного хозяйства, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития объектов автомобильного транспорта;

открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;

подземные стоянки для автомобилей;

сооружения постов ГИБДД;

контрольно-пропускные пункты.

диспетчерские пункты;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;

объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНИП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны улично-дорожной сети определяется градостроительной и проектной документацией, утвержденной в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

Статья 56. Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-4)

Зона включает в себя участки территорий поселения, предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

теплоэлектроцентрали, районные котельные;

производственно-технологический комплекс - гидроэлектростанция;

понизительные насосные станции, центральные тепловые пункты, электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции;

водозаборные сооружения;

водопроводные очистные сооружения;

насосные станции;

очистные канализационные сооружения, в том числе: станции аэрации, канализационные насосные станции;

очистные сооружения ливневых стоков, в том числе: насосные станции, горизонтальные или вертикальные отстойники, сооружения водоочистки, пруды дополнительного отстаивания и другие.

метеостанции;

пожарные депо;

гаражи, автотранспортные предприятия;

стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с

пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

поликлиники;

общешития;

гостиницы;

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

спортивно-оздоровительные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры;

предприятия общественного питания;

административно-бытовые здания и помещения, здания управлений;

бани, прачечные;

медицинские пункты;

общественные туалеты;

складские здания и помещения;

сооружения для хранения и технического обслуживания энергетического оборудования;

объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

питомники растений для озеленения промышленных площадок и санитарно-защитных зон;

санитарно-защитные зеленые насаждения;

ограждения.

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНИП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны объектов инженерной инфраструктуры определяется в соответствии с нормами проектирования конкретных предприятий;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

§5. Зоны рекреационного назначения (Р)

Статья 57. Зона природного ландшафта (Р-1)

Зона включает в себя участки территорий поселения, предназначенные для сохранения существующего природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, обустройства территории для отдыха населения.

Основные виды разрешенного использования:

городские лесопарки;

зоны отдыха;

дорожно-тропиночная сеть, лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки;

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

Условно разрешенные виды использования:

учреждения здравоохранения;

учреждения социальной защиты;

спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения;

зоопарки;

ветеринарные поликлиники, станции с содержанием животных;

культурные объекты;

временные торговые объекты;

предприятия общественного питания;

сезонные обслуживающие объекты;

пляжи;

спасательные станции;

базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;

автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;

автостоянки для временного хранения туристических автобусов;

предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

детские площадки, площадки для отдыха;

объекты охраны общественного порядка;

площадки для выгула собак;

общественные туалеты;

некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

места для пикников, костров;

объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНИП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны природного ландшафта определяется градостроительной и проектной документацией, утвержденной в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

Статья 58. Зона скверов, парков, городских садов (Р-2)

Зона включает в себя участки благоустроенных озелененных территорий поселения с сохранением существующего природного ландшафта, предназначенные для организации отдыха и досуга населения, с размещением необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

парки;

спортивные парки;

парки аттракционов;

зоопарки;

сады городские;

скверы;

бульвары;

музеи;

выставочные залы, галереи;

мемориальные комплексы, памятные объекты;

Условно разрешенные виды использования:

некапитальные строения предприятий общественного питания;

сезонные обслуживающие объекты.

культурные объекты;

спортивно-оздоровительные, физкультурно-оздоровительные комплексы и клубы, фитнес-клубы, тренажерные залы;

питомники по выращиванию зеленых насаждений;

информационные туристические центры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.

пункты оказания первой медицинской помощи;

детские площадки;

площадки для отдыха;

опорные пункты полиции;

площадки для выгула собак;

общественные туалеты;

гостевые автостоянки;

объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНИП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны скверов, парков, городских садов определяется градостроительной и проектной документацией, утвержденной в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

Статья 59. Зона озеленения специального назначения (Р-3)

Зона включает в себя участки территории поселения, занятые зелеными насаждениями специального использования, способствующими улучшению микроклимата и комфортности проживания в поселении.

Основные виды разрешенного использования:

насаждения в санитарно-защитных зонах;

насаждения в водоохраных зонах;

насаждения в противопожарных зонах;

насаждения в защитно-мелиоративных зонах;

насаждения вдоль жилых улиц и проездов;

насаждения вдоль автомобильных и железных дорог;

насаждения на кладбищах.

Условно разрешенные виды использования:

ботанические сады;

зоологические сады;

плодовые сады;

цветочно-оранжерейные хозяйства;

некапитальные строения предприятий общественного питания;

сезонные обслуживающие объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов;

выборочные рубки только в целях рубки погибших и поврежденных насаждений;

прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки насаждений;

объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов и других нормативных документов.

Статья 60. Зона объектов спортивного назначения (Р-4)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения спортивных объектов и сооружений.

В зоне предусматривается размещение объектов для отдыха, занятий физической культурой и спортом, а также скверов, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

стадионы с комплексом зданий, строений, сооружений и площадок и устройств спортивного назначения;

велотреки, мотодромы, картингдромы, автодромы; ипподромы; конноспортивные клубы; спортивные школы;

Условно разрешённые виды использования: специализированные организации, учреждения; специализированные магазины спортивных товаров и техники; магазины продовольственных и непродовольственных товаров; объекты учреждений социальной защиты; торгово-выставочные комплексы; кемпинги гостиницы для спортивного контингента.

Вспомогательные виды разрешённого использования: пункты оказания первой медицинской помощи; предприятия общественного питания; аптеки; бани, сауны; пункты проката спортивного инвентаря; общественные туалеты; стоянки для автомобилей; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны объектов спортивного назначения определяется градостроительной и проектной документацией, утверждённой в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

Статья 61. Зона отдыха и оздоровления (P-5)

Зона включает в себя участки природных территории поселения, на которых размещаются объекты санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур. Основные виды разрешённого использования:

базы и дома отдыха; пансионаты; лыжные базы; летние оздоровительные лагеря; профилактории оздоровительного типа; санатории; курорты; туристские центры и базы; гостиницы, кемпинги, отели; аквапарки;

открытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.д.) без трибун для зрителей;

открытые физкультурные, спортивные и оздоровительные плоскостные сооружения;

лодочные станции; пляжи; спасательные станции.

Условно разрешённые виды использования:

культовые объекты, мемориалы; жилые дома, строения на дачных земельных участках, дома для престарелых и инвалидов, детские дома, дома ребенка; магазины.

музеи, выставочные залы, галереи.

Вспомогательные виды разрешённого использования: жилые дома для работников, обеспечивающих функционирование объектов данной территориальной зоны; гостиницы, кемпинги, отели; площадки для размещения аттракционов, киноплощадки, танцплощадки; предприятия общественного питания; пункты оказания первой медицинской помощи; опорные пункты полиции; кассы; пункты проката спортивного инвентаря; склады оборудования и снаряжения, предназначенного для осуществления отдыха, спорта, туризма; мусоросборники; общественные туалеты; скверы, бульвары, набережные; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;

остановочные платформы и павильоны, посадочные площадки общественного транспорта; пешеходные переходы, надземные и подземные. коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны отдыха и оздоровления определяется градостроительной и проектной документацией, утверждённой в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

§6. Зоны размещения объектов учебных полигонов (У)

Статья 62. Зоны размещения объектов учебных полигонов (У-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения учебных полигонов образовательных учреждений высшего профессионального образования, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания.

Основные виды разрешённого использования: жилые дома, предназначенные для проживания работников и студентов образовательных учреждений высшего профессионального образования; здания и комплексы зданий профессионального, среднего профессионального и высшего профессионального образования;

Условно разрешённые виды использования: учебно-лабораторные корпуса; научный городок; вычислительные центры; научные и опытные станции; метеостанции. временные торговые объекты; общежития;

Вспомогательные виды разрешённого использования: предприятия общественного питания; физкультурно-оздоровительные сооружения; библиотеки, компьютерные центры; пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники; аптеки; опорные пункты охраны правопорядка; здания и помещения отделений связи, почтовых отделений;

объекты социального и коммунально-бытового назначения, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; скверы, бульвары; открытые автостоянки; хозяйственные участки и иные объекты, связанные с обеспечением учебной деятельности;

объекты благоустройства и озеленения территории, малые архитектурные формы, средства визуальной информации.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны размещения объектов учебных полигонов определяется градостроительной и проектной документацией, утверждённой в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

§7. Зоны специального назначения (С)

Статья 63. Зона кладбищ и крематориев (С-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения кладбищ и крематориев с включением объектов инженерной инфраструктуры. Основные виды разрешённого использования: кладбища, стены скорби, крематории; мемориалы; культовые объекты.

Условно разрешённые виды использования: автостоянки (всех типов) для постоянного хранения автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешённого использования: производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с функционированием кладбищ, стен скорби, крематориев, в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей; памятники; объекты похоронного обслуживания, дома траурных образцов; пункты оказания медицинской помощи; пункты охраны общественного порядка; общественные туалеты;

открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; магазины по продаже ритуальных принадлежностей; объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; ограждения.

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с объектами, расположенными в данной территориальной зоне.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны кладбищ и крематориев определяется градостроительной и проектной документацией, утверждённой в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

Статья 64. Зона скотомогильников и объектов размещения отходов потребления (С-2)

Зона размещения отходов производства и потребления и объектов санитарной очистки.

Основные виды разрешённого использования: мусороперерабатывающие и мусоросжигающие заводы; скотомогильники (биотермические ямы); полигоны для твердых бытовых отходов; свалки; объекты размещения отходов производства и потребления; снегоотвалы; зелёные насаждения, выполняющие специальные функции; объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

Условно разрешённые виды использования: автостоянки для постоянного хранения автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешённого использования: производственные, административно-бытовые, вспомогательные здания и сооружения для обеспечения деятельности объектов, расположенных в зоне санитарно-технического назначения (сооружения мойки, пропарки и обеззараживания машинных механизмов, склады хранения дезинфицирующих средств); пункт охраны общественного порядка; общественные туалеты; стоянки для автомобилей; локальные очистные сооружения, в том числе для очистки поверхностного стока и дренажных вод; коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны объектов размещения отходов потребления определяется в соответствии с технологическими требованиями к разработке проектов предприятий санитарно-технического назначения.

Статья 65. Зона размещения военных объектов (С-3)

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. Порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Новосибирской области по согласованию с органами местного самоуправления Берёзовского сельсовета в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

§8 Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

Статья 66. Зона садоводства, огородничества и дачного хозяйства (СХ-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения дачных хозяйств, садоводств, огородничеств, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания.

Основные виды разрешённого использования: жилые дома на дачных земельных участках; жилые строения на садовых и дачных земельных участках; некапитальные жилые строения на огородных земельных участках;

садоводство (в редакции решения сессии №33 Берёзовского совета депутатов от 20.09.2013)

Условно разрешённые виды использования: спортивные площадки, площадки отдыха; пункты оказания первой медицинской помощи; объекты розничной торговли; АЗС.

Вспомогательные виды разрешённого использования: хозяйственные строения и сооружения; встроенные, пристроенные, пристроенные и отдельно стоящие гаражи на садовых и дачных земельных участках; открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; хозяйственные площадки; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации; сплошные или сквозные ограждения вдоль улиц, сквозные ограждения между земельными участками.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Размеры земельных участков: для садоводства, дачного строительства для огородничества	га	0,04 - 0,12 0,04 - 0,15
1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3

5	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до соседнего участка	м	4
6	Минимальное расстояние от других построек до соседнего участка	м	1
8	Расстояние от границ садовых и дачных участков до площадок для мусоросборников	м	20-500
9	Расстояние от границ садовых и дачных участков до зданий и сооружений общего пользования	м	4
10	Расстояние от границ застроенной территории до лесных массивов на территории садоводческих и дачных объединений	м	15

Примечание

- Ширина улиц и проездов между границами земельных участков должна быть: для улиц – не менее 15 метров; для проездов – не менее 9 метров. Минимальный радиус поворота – 6 метров.
- На территории существующей зоны со сложившейся планировкой ширина улиц и проездов допускается меньше нормативной.
- В соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 30.12.2008г.): на территории садового земельного участка возможно возведение жилого строения без права регистрации проживания;
- на территории огородного земельного участка возможно возведение некапитального жилого строения; на территории дачного земельного участка возможно возведение жилого строения без права регистрации проживания в нём или жилого дома с правом регистрации проживания в нём.
- Согласно СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97*» (Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения): жилое строение – здание, возводимое на садовом, дачном земельном участке для временного проживания без права регистрации; жилой дом – здание, возводимое на дачном земельном участке для временного или постоянного проживания с правом регистрации.
- На территории зоны садоводства, огородничества и дачного хозяйства разрешено строительство малоэтажных зданий, строений, сооружений.

Статья 67. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения производственных объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств, и обеспечивающих их необходимых инфраструктур.

Основные виды разрешённого использования: предприятия по производству и переработке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства (ремонт, складирование);

питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства; объекты животноводства; объекты рыбного хозяйства; объекты оптовой торговли складские объекты; зеленые насаждения, выполняющие специальные функции

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;

Условно разрешённые виды использования: спортивные площадки, площадки отдыха; предприятия общественного питания; аптеки; станции технического обслуживания, автомойки, шиномонтажные мастерские.

объекты розничной торговли

объекты бытового обслуживания (включая бани)

объекты железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)

Вспомогательные виды разрешённого использования: хозяйственные строения и сооружения; стоянки с гаражами боксового типа стоянки индивидуального легкового автотранспорта хозяйственные площадки; ветеринарные поликлиники; объекты охраны общественного порядка; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Размеры земельных участков	га	0,04 - 0,15
1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до соседнего участка	м	4
5	Минимальное расстояние от других построек до соседнего участка	м	1

7	Максимальная высота зданий, построек а) до 2-х этажей включительно до коньковой части не более б) хозяйственные постройки до коньковой части не более	М	12
8	Расстояние от границ садовых, огороднических (дачных) участков до площадок для мусоросборников	М	20-500
9	Расстояние от границ садовых, огороднических (дачных) участков до зданий и сооружений общего пользования	М	4
10	Расстояние от границ застроенной территории до лесных массивов на территории садоводческих и огороднических (дачных) объединений	М	15

Примечание
Ширина улиц и проездов между границами земельных участков должна быть:
для улиц – не менее 15 метров;
для проездов – не менее 9 метров.
Минимальный радиус поворота – 6 метров.
На территории существующей зоны объектов сельскохозяйственного назначения со сложившейся планировкой ширина улиц и проездов допускается меньше нормативной.

Глава 11. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства
Статья 68. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 («Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):
1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;
2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;
3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.
В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;
4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учётом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;
5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;
4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объ-

ектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;
5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.
3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:
Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:
размещение кладбищ, скотомогильников, полей асепсизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
применение удобрений и ядохимикатов;
рубка леса главного пользования и реконструкция.
2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

3.2.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) на территории первого пояса ЗСО должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО подземных источников водоснабжения (указанные в пункте 3.1 настоящей статьи);
2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.
Акватория первого пояса ЗСО ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):
1) выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водохозяйственных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области (далее – Управление Роспотребнадзора по Новосибирской области);
2) регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;
3) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
4) все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Новосибирской области лишь при обосновании гидрологических расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;
5) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение;

3.2.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:
Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учётом заключения органов геологического контроля;
2) не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей асепсизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
3) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);
4) не производятся рубки леса главного пользования и реконструкция, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесос-

сечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;
5) запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
6) использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;
7) в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, в которых содержание химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;
2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей асепсизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 69. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

1. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.
2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохраных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;
2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

1) распашка земель;
2) размещение отвалов размываемых грунтов;
3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
4. В границах водоохраных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 70. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.
3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение: жилой застройки, включая отдельные жилые дома; ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха; территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
спортивных сооружений;
детских площадок;
образовательных и детских учреждений;
лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать: объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств (или) лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий;
объекты пищевых отраслей промышленности;
оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
здания управления;
конструкторские бюро,
здания административного назначения;
научно-исследовательские лаборатории;
поликлиники;
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
бани;
прачечные;
объекты торговли и общественного питания;
мотели, гостиницы;
гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;
пожарные депо;
местные и транзитные коммуникации;
ЛЭП;
электроподстанции;
нефте- и газопроводы;
артезианские скважины для технического водоснабжения;
водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
канализационные насосные станции;
сооружения оборотного водоснабжения;
автозаправочные станции;
станции технического обслуживания автомобилей;
4) в СЗЗ объектов пищевой отрасли промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, одно- и двухэтажных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.
5. СЗЗ или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Информационные источники
Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ».

Лесной кодекс Российской Федерации.
Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.2006 г.
Земельный кодекс Российской Федерации, № 136-ФЗ от 25.10.2006. (в редакции от 25.11.2010г.).
Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю».

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Федеральный закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве, принятый Государственной Думой 23 мая 2003 года (в ред. Федерального закона от 28.07.2012 N 133-ФЗ).

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об охране окружающей среды».

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ, «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Закон Новосибирской области от 14 апреля 2003 года № 108-ОЗ «Об использовании земель на территории Новосибирской области».

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01 – 89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97*» (Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения).

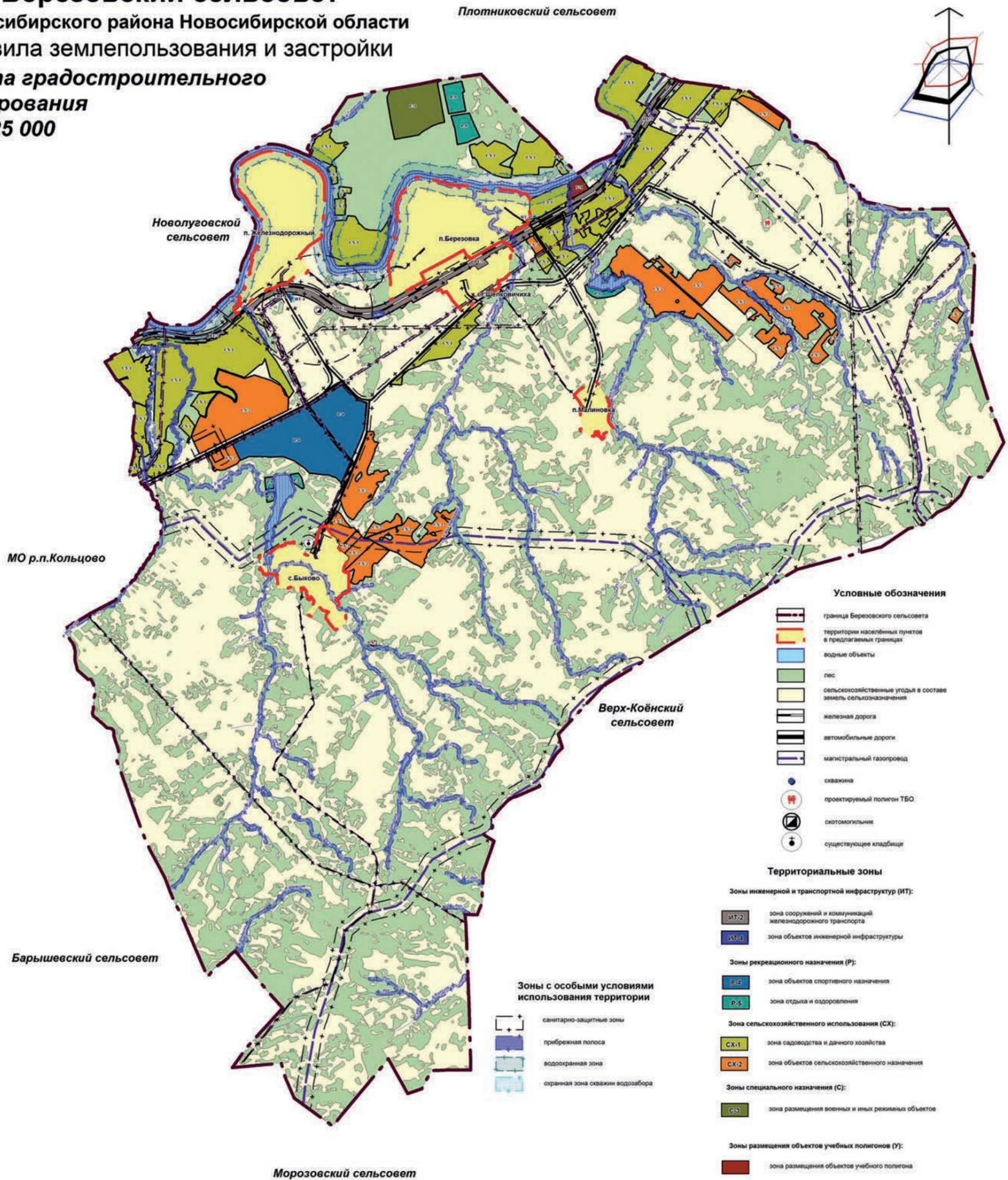
СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. (Гигиенические требования к охране поверхностных вод).
СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

СП 31-103-99 – «Свод правил по проектированию и строительству. Здания, сооружения и комплексы православных храмов (The buildings, structures and complexes of orthodox temples)», принятый и рекомендованный к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 27 декабря 1999г. №92.

Устав Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, принятый пятой сессией Совета депутатов Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области четвертого созыва от 30.09.2010 года.

МО Березовский сельсовет
Новосибирского района Новосибирской области
Правила землепользования и застройки
Карта градостроительного зонирования
М 1:25 000



- Условные обозначения**
- граница Березовского сельсовета
 - территория населённых пунктов в предлагаемых границах
 - водные объекты
 - лес
 - сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения
 - железная дорога
 - автомобильные дороги
 - магистральный газопровод
 - скважина
 - проектируемый полигон ТБО
 - скотомогильник
 - существующее кладбище
- Территориальные зоны**
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ):**
- ИТ-2 зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта
 - ИТ-3 зона объектов инженерной инфраструктуры
- Зоны рекреационного назначения (Р):**
- Р-4 зона объектов спортивного назначения
 - Р-5 зона отдыха и оздоровления
- Зона сельскохозяйственного использования (СХ):**
- СХ-1 зона садоводства и дачного хозяйства
 - СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Зоны специального назначения (С):**
- С-3 зона размещения военных и иных режимных объектов
- Зоны размещения объектов учебных полигонов (У):**
- У-1 зона размещения объектов учебного полигона
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- санитарно-защитные зоны
 - прибрежная полоса
 - водоохранная зона
 - оградная зона скважин водозабора

ПЗЗ 2/2012-180-2012	
Владелец: администрация Березовского сельсовета	
Дата утверждения	2012.02.22
Срок действия	неограниченно
Лист	1
Всего листов	1
Карта градостроительного зонирования МО Березовский сельсовет М 1:25 000	
ОАО СибИИГТ градостроительства	

<p>«Приобская правда»</p> <p>Главный редактор Анжела Анатольевна КОЖЕВНИКОВА</p>	<p>Учредители: Правительство Новосибирской области, ГБУ НСО "Редакция газеты "Приобская правда"</p> <p>За содержание рекламы ответственность несет рекламодатель Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов статей</p> <p>Адрес редакции и издателя: 630102, г. Новосибирск, ул. Инская, 55. Тел. 20-60-358, 20-60-340 Адрес электронной почты: priobrg@mail.ru; сайт: priobka.ru, priobka.pf</p> <p>ЦЕНА в розницу – СВОБОДНАЯ</p>	<p>Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Новосибирской области (Роскомнадзор). Свидетельство № ПИ ТУ 54-00437 от 22 февраля 2012 года. Время подписания в печать – 24.01.2014 г. По графику – 12. 00, фактически – 12. 00</p> <p>Тираж 100 экз. Заказ Газета отпечатана в ООО «Печатный дом-Новосибирск». 630084, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1 – 305. Объем 2,5 п. л. Печать офсетная</p>
--	--	--