Утверждены

Решением Совета депутатов

Петропавловского 1-го

сельсовета от 16.04.2009 г.№ 163

Правила землепользования и застройки

Петропавловского 1-го сельсовета

(с изм. от 20.03.2011)

**1.Вводная часть.**

Настоящие правила (далее — Правила)‚ разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими законами Российской Федерации, регулирующими отношения в области архитектуры градостроительства, землепользования, охраны окружающей среды, объектов историко-культурного наследия, с учетом генерального плана села Шипицыно (поселений д. Тимофеевка) основного градостроительного документа, определяющего в интересах населения населенных пунктов на современном этапе и на перспективу условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития их территорий, зонирование и развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, зон особо охраняемых природных территорий. Правила устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности в части предоставления земельных участков для строительства, использования и изменения объектов недвижимости на территории населенных пунктов и распространяются на всех участников предпроектной, проектной и строительной деятельности.

Контроль за реализацией градостроительной деятельности и соблюдения требований настоящих Правил осуществляется администрацией Петропавловского 1-го сельсовета, а также государственными органами, обладающими данной компетенцией.

2. Общие положения, основные понятия и определения.

***Объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом Новосибирской области, уставом Петропавловского 1-го сельсовета и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие поселений. Виды объектов местного значения поселения в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, определяются законом Новосибирской области.";***

Архитектурно – планировочное проектирование – подготовка проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Архитектурно – планировочное задание – комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством Новосибирской области.

Аукцион по продаже земельного участка - продажа земельного участка с публичных торгов, при которой земельный участок приобретается лицом, предложившим наивысшую цену.

Временные сооружения – объекты, которые не могут быть классифицированы как объекты недвижимости и в отношении которых градостроительная деятельность на территории Петропавловского 1-го сельсовета регулируется специальным положением.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно – строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительный план земельного участка – план, который содержит установленный в части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации перечень сведений об объекте капитального строительства.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится 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.

Заказчик – физическое и юридическое лицо, осуществляющее на основании соответствующей лицензии проектирование и строительство (реконструкцию) объектов от своего имени либо по поручению застройщика.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно – защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно – строительного проектирования.

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).

Межевание земельного участка – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Охранная зона – зафиксированные в градостроительной документации подзоны в составе территориальных зон, в отношении которых действует порядок, установленный специально уполномоченными органами.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти Новосибирской области и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально – технологические, конструктивные и инженерно – технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно – технического обеспечения.

Санитарно – защитная зона – территория между границами промышленных площадок, складов, предприятий сельского хозяйства для организации дополнительных озелененных площадей с целью изоляции жилой и другой застройки от вредного воздействия располагающихся на смежной территории объектов.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства.

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Функциональные зоны – зоны, для которых документами технического планирования определены границы и функциональное назначение.

***2.1 Правила землепользования и застройки***

***1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:***

***1) создания условий для устойчивого развития территории муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;***

***2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;***

***3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;***

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

***2. Правила землепользования и застройки включают в себя:***

***1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;***

***2) карту градостроительного зонирования;***

***3) градостроительные регламенты.***

3. Порядок утверждения правил землепользования и застройки и внесения изменений в правила землепользования и застройки.

3.1. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается Главой Петропавловского 1-го сельсовета с установлением порядка и сроков проведения работ, состава рабочей группы. Глава Петропавловского 1-го сельсовета не позднее чем по истечении 10 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, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

3.2. Проект правил землепользования и застройки подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3.3. *Правила землепользования и застройки* утверждаются Советом депутатов Петропавловского 1-го сельсовета*.*

3.4. *Правила землепользования и застройки* подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

3.5. Внесение изменений в *правила землепользования и застройки* осуществляется в порядке, предусмотренном для подготовки и утверждения правил землепользования и застройки.

3.6. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки 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

3.7. Содержание генерального плана поселения

3.7.1. Подготовка генерального плана поселения (далее также - генеральный план) осуществляется применительно ко всей территории поселения.

3.7.2. Подготовка генерального плана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения. Подготовка генерального плана и внесение в генеральный план изменений в части установления или изменения границы населенного пункта также могут осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения.

3.7.3. Генеральный план содержит:

1) положение о территориальном планировании;

2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения;

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;

4) карту функциональных зон поселения.

3.7.4. Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

3.7.5. На указанных в пунктах 2 - 4 части 3.6.3. настоящей статьи картах соответственно отображаются:

1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, относящиеся к следующим областям:

а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;

б) автомобильные дороги местного значения;

в) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения;

2) границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;

3) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

3.7.6. К генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

3.7.7. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме содержат:

1) сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения;

2) обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения, на основе анализа использования территории поселения, возможных направлений развития этой территории и прогнозируемых ограничений их использования;

3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения на комплексное развитие этой территории;

4) утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

5) утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

6) перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

7) перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.

3.8. Материалы по обоснованию генерального плана в виде карт отображают:

1) границы поселения;

2) границы существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения;

3) местоположение существующих и строящихся объектов местного значения поселения;

4) особые экономические зоны;

5) особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;

6) территории объектов культурного наследия;

7) зоны с особыми условиями использования территорий;

8) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

9) иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения поселения или объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района."

3.9. Генеральные план Петропавловского 1-го сельсовета утверждается на срок двадцать пять лет.

3.10. Подготовка проекта генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

3.11. Проект генерального плана подлежит согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом, в следующих случаях:

1) в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации планируется размещение объектов федерального значения на территории поселения;

2) предусматривается включение в соответствии с указанным проектом в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, земельных участков из земель лесного фонда;

3) на территории поселения находятся особо охраняемые природные территории федерального значения;

4) предусматривается размещение в соответствии с указанным проектом объектов местного значения поселения, которые могут оказать негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности.

3.12. Проект генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, в следующих случаях:

1) в соответствии с документами территориального планирования Новосибирской области планируется размещение объектов регионального значения на территории поселения;

2) предусматривается в соответствии с указанным проектом включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ этих населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;

3) на территории поселения, находятся особо охраняемые природные территории регионального значения.

3.13. Проект генерального плана поселения подлежит согласованию с органами местного самоуправления муниципального района, в следующих случаях:

1) в соответствии с документами территориального планирования муниципального района планируется размещение объектов местного значения муниципального района на территории поселения;

2) на территории поселения находятся особо охраняемые природные территории местного значения муниципального района.

3.14. Согласование проекта генерального плана с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, в границах которого находится поселение, органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение (в случае подготовки проекта генерального плана поселения), осуществляется в трехмесячный срок со дня поступления в эти органы уведомления об обеспечении доступа к проекту генерального плана и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования.

3.15. Реализация генерального плана поселения осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными местной администрацией поселения и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами местной администрации поселения или в установленном местной администрацией поселения порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета, или инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

3.16.Совет депутатов Петропавловского 1-го сельсовета вправе принять решение об отсутствии необходимости подготовки его генерального плана и о подготовке правил землепользования и застройки при наличии следующих условий:

1) не предполагается изменение существующего использования территории этого поселения и отсутствует утвержденная программа его комплексного социально-экономического развития;

2) документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Новосибирской области, документами территориального планирования Венгеровского района не предусмотрено размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения Венгеровского района на территории Петропавловского 1-го сельсовета.

**4. Виды территориальных зон и их назначения.**

4.1. Генеральным планом, схемами градостроительного зонирования села Шипицыно на территории Петропавловского 1-го сельсовета определяются территориальные зоны различного функционального назначения, их границы, а также градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны.

4.2. По функциональному назначению территориальные зоны подразделяются на следующие виды: жилые зоны;

общественно- деловые зоны;

производственные зоны;

зоны инженерной и транспортной инфраструктур;

рекреационные зоны;

зоны сельскохозяйственного использования;

зоны специального назначения;

зоны военных объектов, иные зоны режимных территорий.

4.3. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами разной этажности и индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В жилых зонах размещаются объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения, допускается строительство иных объектов, для которых не требуется установление санитарно- защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду. К жилым зонам также относятся территории для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

4.4. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений, административных, культовых здании объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, а также стоянок автомобильного транспорта.

4.5. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, сооружений складских объектов, сооружений внутригородского и пригородного сообщений.   
В санитарно- защитных зонах промышленных, транспортных, коммунальных и складских объектов не допускается новое строительство жилых домов, дошкольных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производственных объектов сельскохозяйственной продукции.

Производственные предприятия, предусмотренные к выносу в соответствии с генеральным планом, должны быть перепрофилированы, реконструированы и технологически переоснащены, усовершенствованы или перенесены на другие площадки.

Производственные предприятия разрабатывают и утверждают в установленном порядке проекты санитарно-защитных зон и обеспечивают их реализацию, в том числе расселение жителей жилых домов, попадающих в санитарно-защитные зоны, за счет средств этих предприятий.

4.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования и коммуникаций.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественно-деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а также специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

4.7 Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, зеленую зону, лесопарки, пляжи, иные объекты.

На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

4.8 В пределах поселковых границ имеются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, личными подсобными хозяйствами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями.

Территории указанных зон могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом развития населенного пункта.

4.9. Зоны специального назначения выделены для размещения кладбищ. скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, размещение которых недопустимо в других территориальных зонах.

4.10 Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий используются для размещения объектов, в отношении территории которых устанавливается особый режим использования.

4.11 Застройка территориальных зон должна осуществляться в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, по согласованной и утвержденной в установленном порядке разрешительной и проектной документацией на строительство.

***Утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.***

***13. Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.***

4.12. Основными регулирующими факторами при проектировании и строительстве объектов в территориальных зонах являются линии градостроительного регулирования, в том числе:

- границы предоставленных под строительство земельных участков. определенные документами на землепользование;

- красные линии застройки;

- линии регулирования застройки;

- границы охранных зон, зафиксированные в утвержденной градостроительной документации;

- поперечные профили улиц.

4.13. Красные линии застройки устанавливаются проектами планировки территорий соответствующих зон населенного пункта или специальными проектами и наносятся на материалы дежурного плана и топографическую основу.

Поперечные профили улиц разрабатываются в проектах планировки или в специальных проектах. Они отражают наземное и подземное содержание улиц и являются составной частью документации о красных линиях застройки.

4.14 В случае возведения объектов на территории занятой зданиями, принадлежащими юридическим или физическим лицам, застройщик на основе проектных решений обязан в установленном законодательством порядке осуществить их снос.

4.15 При прокладке инженерных сетей должны соблюдаться правила проектирования и согласования инженерных коммуникаций.

***Органы местного самоуправления рассматривают проект схемы территориального планирования Российской Федерации в части возможного влияния планируемых для размещения объектов федерального значения на социально-экономическое развитие муниципального образования, возможного негативного воздействия таких объектов на окружающую среду на территории муниципального образования.";***

**5. Градостроительная документация о планировке и застройке территории.**

5.1 Застройка населенного пункта села Петропавловка 1-я (поселений д. Красноярка, д. Григорьевка) осуществляется в соответствии с генеральным планом - основным градостроительным документом о градостроительном планировании развития территории населенного пункта и его застройки. Генеральный план, а также изменения в генеральный план утверждаются Советом депутатов Петропавловского 1-го сельсовета. Решение о подготовке генерального плана, а также решение о подготовке изменений в генеральный план принимаются Главой Петропавловского 1-го сельсовета. Содержание генерального плана, порядок подготовки и согласования проекта генерального плана, утверждение генерального плана и его реализация устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

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

5.3. При подготовке документации по планировке территорий может осуществляться разработка проектов планировки территорий, проектов межевания территорий и градостроительных планов земельных участков.   
5.4. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельных участков на несколько земельных участков, соединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территорий не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков допускается только при условии, если образованный земельный участок, будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5.5 Проекты планировки - градостроительная документация, разработанная для частей территории поселения в соответствии с установленными в генеральном плане элементами планировочной структуры и определяющая:

-красные линии;

-линии обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

- границы земельных участков (при разработке проектов межевания территорий в составе проектов планировки);

- границы зон планируемого размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения и иных объектов капитального строительства, плотность и параметры застройки;   
Проекты планировки являются основой для разработки проектов межевания территории, проектов застройки микрорайонов и других элементов планировочной структуры.

5.6 Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах элементов планировочной структуры (кранных линий), установленных проектами планировки территорий. Проект межевания территорий включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:   
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территорий;

- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридически лицам для строительства;

- границы земельных участков предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- границытерриторий объектов культурного наследия;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

-границы зон действия публичных сервитутов;

Проект межевания территории утверждается Главой Петропавловского 1-го сельсовета.

5.7. На основании проекта межевания территории или в его составе осуществляется подготовка градостроительного плана земельного участка.

В градостроительном плане земельного участка указывается:   
- границы земельного участка и его координаты;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;   
- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента);

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельном участке не распространяется действие градостроительного регламента);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- информация о возможности и невозможности разделения земельного участка;

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку.   
Форма градостроительного плана земельного участка установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840.

**6. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.**

6.1 Земельные участки для строительства предоставляются:

- с предварительным согласованием мест размещения объектов;

- без предварительного согласования мест размещения объектов.

6.2 Гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращается в администрацию Венгеровского района с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должны быть указаны, назначения объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, к заявлению также могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчёты строительства.   
6.3 Администрация Венгеровского района по заявлению лица либо отказывает заявителю в размещении объекта, либо обеспечивает выбор земельного участка на основании документов государственного земельного кадастра и землеустройства с учетом градостроительных и иных условий использования соответствующей территории.

6.4 Для выбора земельного участка для строительства по распоряжению главы района создается комиссия

В состав комиссии входят:

Заместитель главы администрации Венгеровского района, представитель Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, представитель заказчика—заявитель, представитель территориального отдела Роспотребнадзора, представитель службы государственного пожарного надзора, специалист по охране окружающей среды, представители предприятий коммунального хозяйства, энергоснабжения, связи и других заинтересованных лиц.

6.5.На основании акта выбора земельного участка Глава Венгеровского района издает постановление о предварительном согласовании места размещения объекта строительства. Постановление в 7 - дневный срок вручается заявителю. Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта строительства действует в течении 3-х лет.

Решение о размещении объекта является основанием для формирования земельного участка. Изготовление проекта границ земельного участка, постановка его на кадастровый учёт производиться за счёт заявителя.

По результатам выбора земельного участка согласно представленных заявителем материалов межевания, орган, уполномоченный на распоряжение земельным участком выносит решение о предоставлении земельного участка в аренду, если другой вид права не предусмотрен законодательством.

6.6. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или аренду, а также в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или местного бюджета, на основе заказа , размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказания услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

6.6.1 Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляется на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка в следующем порядке:

1) в двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка муниципальное образование Венгеровский район, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте в сети «Интернет».

2) В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, муниципальное образование Венгеровский район, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

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

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального строительства:

- жилого дома- от 0.03 га до 0.15 га

- индивидуального гаража под автомобиль- от 0.0024 га до -0.0040га

- индивидуального гаража под грузовой автомобиль- согласно паспорта транспортного средства

- для ведения личного подсобного хозяйства с учетом строительства жилого дома – от 0.15 га до 0,5 га

6.7 Земельные участки для капитального строительства, в случае их предоставления на праве аренды предоставляются на срок, как правило, не более 3-х лет, если больший срок не предусмотрен проектом организации строительства.

6.8 Земельные участки для индивидуального жилищного строительства, в случае их предоставления на правах аренды, предоставляются на срок до 10 (десяти) лет (включительно).

6.9 Предоставление земельных участков для размещения временных объектов

6.9.1 Временными объектами являются сооружения ( площадки),

возведенные ( оборудованные) на срок, определенные в договоре аренды земельного участка, по истечении которого арендатор земельного участка( владелец объекта) обязан его демонтировать ( разобрать, снести) и освободить земельный участок либо продлить срок действия договора аренды земельного участка. Временные объекты не относятся к недвижимому имуществу.

6.9.2 Временными мобильными объектами мелкорозничной торговой сети являются объекты, размещение которых не связано с выполнением проектных, земляных либо строительных работ и перемещение которых может производить без привлечения специальной техники. Мобильные объекты размещаются без оформления земельно-правовых отношений на основании согласования на размещение временного мобильного объекта мелкорозничной торговой сети, выдаваемого администрацией района. К мобильным объектам относятся: трейлеры, изометрические ёмкости, цистерны ( по продаже, кваса, молока), торговые автоматы, автолавки, автомагазины,

тележки, лотки, корзины и иные специальные приспособления.

6.9.3. Оформление земельных участков производится при размещении следующих временных объектов:

- объектов торговли и услуг ( павильоны и магазины модульного типа, торговые киоски, в том числе совмещенные с остановками общественного транспорта, киоски бытового обслуживания, кафе, закусочные, летние кафе, микрорынки и рынки, торгово- выставочные площадки, аттракционы, пункты проката, приема цветных металлов, обмена бытовых газовых баллонов.

- открытых площадок для складирования материалов;

- автостоянок, объектов автосервиса ( павильоны автомоек, ремонтно- техниченских мастерских);

- лодочных станций, площадок для дрессировки и выгула собак, коммерческих спортивных и тренировочных площадок, площадок для обучения вождению автомобилей, зон отдыха (пляжи);

- металлических гаражей.

6.9.4 Установка временного объекта допускается после оформления правоустанавливающих документов на землю

6.9.5 Договоры аренды земельных участков для размещения временных объектов заключается Главой Венгеровского района.

6.9.6 Срок эксплуатации временных объектов устанавливается исходя из перспективы развития территории района в соответствии с градостроительной документацией и ограничивается сроком договора

6.9.7 Для размещения временных объектов предоставляются земли общего пользования и земельные участки, свободные от застройки, не предоставленные другим землепользователям. Земельные участки, обремененные правами землепользователей, могут быть предоставлены при условии согласования с ними.

6.9.8 Право собственности и другие вещные права на временные объекты, а также сделки с ними, не подлежат регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.9.19 Предоставление земельных участков для размещения временных объектов осуществляется Администрацией Венгеровского района в следующем порядке:

1) Юридические лица или граждане обращаются с заявлением в администрацию Венгеровского района с заявлением о предоставлением земельного участка для размещения временного объекта. К заявлению прилагается предварительная схема размещения объекта с указанием адреса предполагаемого места расположения, целевого использования и площади объекта.

2) заявление рассматривается комиссией, созданной постановлением Главы Венгеровского района (далее комиссия).

3) При положительном решении комиссия выдает заявителю лист согласований с указанием перечня государственных органов, организаций и землепользователей. Согласование которых необходимо для оформления земельного участка и установки временного объекта. Перечень согласующих лиц определяется в зависимости от места расположения и назначения объекта и утверждается председателем комиссии.

4) В целях оформления договора аренды земельного участка для размещения временного объекта заявитель осуществляет постановку на кадастровый учет земельного участка и подготовку проектной документации.

Состав проектной документации на временные объекты и перечень согласующих органов и организаций определяется комиссией в зависимости от места расположения и назначения объекта в соответствии со строительными нормами и правилами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, НСО, МО Венгеровский район, градостроительной документацией. В состав проектной документации должны быть документы, определяющие основные объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, вешний вид фасадов, их рекламно-художественное оформление, технико-экономические показатели.

5) При наличии полного пакета документов МО Венгеровский район в течении десяти рабочих дней готовит проект договора аренды земельного участка.

6.9.10 При возведении временных объектов должны использоваться сборно- разборные конструкции, без применения кирпича, бетонных и железобетонных изделий.

предельные размеры земельных участков, предоставляемых для размещения временных объектов:

- под киоски от 4 кв. м. до 20 кв. м.

- под павильоны от 20 кв. м. до 50 кв. м.

**7. Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.**

7.1 Изъятие земельных участков путём выкупа для государственных и муниципальных нужд производится решением соответствующих органов власти, в чьем ведении находятся земельные участки и за счёт заинтересованных лиц.

7.2 При отказе от права собственности на земельный участок этот земельный участок приобретает правовой режим бесхозяйной недвижимой вещи, порядок прекращения прав на которую устанавливается гражданским законодательством

7.3 При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками. К заявлению прилагается кадастровая карта (план) земельного участка, подлинники документов, удостоверяющих право на землю, а также копия документа, удостоверяющих личность (для гражданина), или копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица.

7.4 При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненно наследуемого владения земельным участком орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками на основании заявления об отказе в месячный срок со дня получения такого заявления принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

7.5 Право на земельный участок, не зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, прекращается у лица, подавшего заявление об отказе от права на земельный участок, с момента принятия решения.

В случае если право на земельный участок было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками в недельный срок со дня принятия решения, указанного в п.7.3., обязана обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненно наследуемого владения земельным участком.

7.6 Орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками обязан сообщить об отказе от права на земельный участок, право на который не было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в налоговый орган по месту нахождения данного земельного участка и в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра.

7.7 Изъятие земельного участка по соглашению сторон на добровольной основе производится путём выкупа по рыночной стоимости на основании акта оценки земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества включая неполученную выгоду и понесенные убытки.

7.8 Решение об изъятии земельного участка регистрируется в Учреждении юстиции, о чём письменно с момента регистрации информируются собственники, владельцы, пользователи земельного участка, но не позднее чем за 1 год до изъятия.

7.9 Принудительное изъятие земельного участка производится путём выкупа только по решению суда при наличии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка.

7.10 Возмещение убытков при изъятии земельного участка осуществляется за счёт соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымается земельный участок.

7.11 Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти Новосибирской области, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти Новосибирской области, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

**8. Порядок осуществления строительства, реконструкции и ввода объектов в эксплуатацию**

8.1 Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

8.2 Разрешение на строительство на территории Петропавловского 1-го сельсовета выдается администрацией Петропавловского 1-го сельсовета (если законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное).

8.3 В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4-6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Новосибирской области, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40Градостроительного кодекса Российской Федерации);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.";

*Положения части 8.3 статьи 8 настоящих Правил (в соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ в ред. от 06.12.2011) не применяются до 1 июля 2012 г. в отношении документов и информации, используемых в рамках муниципальных услуг, и в отношении документов и информации, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, подведомственных органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении муниципальных услуг*

8.3.1 реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (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;

8.3.2капитальный 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;";

8.3.3. капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (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;

8.4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2 и 5 части 8.3 статьи 8, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 8.3 настоящей статьи, в органах местного самоуправления и подведомственных органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

*Положения части 8.4 статьи 8 настоящих Правил (в соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ в ред. от 06.12.2011) не применяются до 1 июля 2012 г. в отношении документов и информации, используемых в рамках муниципальных услуг, и в отношении документов и информации, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, подведомственных органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении муниципальных услуг*

8.5. Документы, указанные в пункте 1 части 8.3 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

*Положения части 8.5 статьи 8 настоящих Правил (в соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ в ред. от 06.12.2011) не применяются до 1 июля 2012 г. в отношении документов и информации, используемых в рамках муниципальных услуг, и в отношении документов и информации, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, подведомственных органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении муниципальных услуг*

8.6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4-6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации  орган местного самоуправления. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

*Положения части 8.6 статьи 8 настоящих Правил (в соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ в ред. от 06.12.2011) не применяются до 1 июля 2012 г. в отношении документов и информации, используемых в рамках муниципальных услуг, и в отношении документов и информации, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, подведомственных органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении муниципальных услуг*

8.7. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 и 2 части 8.6 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 8.6 настоящей статьи, в органах местного самоуправления и подведомственных органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

*Положения части 8.7 статьи 8 настоящих Правил (в соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ в ред. от 06.12.2011) не применяются до 1 июля 2012 г. в отношении документов и информации, используемых в рамках муниципальных услуг, и в отношении документов и информации, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, подведомственных органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении муниципальных услуг*

8.8. Документы, указанные в пункте 1 части 8.6 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

*Положения части 8.8 статьи 8 настоящих Правил (в соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ в ред. от 06.12.2011) не применяются до 1 июля 2012 г. в отношении документов и информации, используемых в рамках муниципальных услуг, и в отношении документов и информации, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, подведомственных органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении муниципальных услуг*

8.9 Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 8.3 и 8.6 настоящей статьи документов. Документы, предусмотренные частями 8.3 и 8.6 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме.

*Положения части 8.9 статьи 8 настоящих Правил (в соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ в ред. от 06.12.2011) не применяются до 1 июля 2012 г. в отношении документов и информации, используемых в рамках муниципальных услуг, и в отношении документов и информации, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, подведомственных органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении муниципальных услуг*

8.10. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

*Положения пункта 1 части 8.10 статьи 8 настоящих Правил (в соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ в ред. от 06.12.2011) не применяются до 1 июля 2012 г. в отношении документов и информации, используемых в рамках муниципальных услуг, и в отношении документов и информации, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, подведомственных органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении муниципальных услуг*

8.11 Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8.12 Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 8.3 и 8.6 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частями 8.4 и 8.7 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

8.13 Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

8.14 Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом местного самоуправления, без взимания платы. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанный орган направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или в орган исполнительной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

8.15 Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8.16 Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

8.17. Застройщик в течении десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 настоящего Кодекса, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

8.18 Выдача разрешений на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража, дачного хозяйства на земельных участках предоставленных для гаражного строительства, ведения садоводства, дачного хозяйства.

2) строительства, размещения, реконструкции объектов не являющихся капитальными (киоски, павильоны, погреба, навесы и др.)

3) строительства строений и сооружений вспомогательного использования.

4) изменения объектов капитального строительства и их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и обязанности, не нарушают права третьих лиц.

8.19 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

8.20 Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию Петропавловского 1-го сельсовета с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

8.21 Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54Градостроительного кодекса Российской Федерации***.***

8.22 Администрация Петропавловского 1-го сельсовета в течении десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в ч.8.21, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдачи такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8.23 Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 8.21 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 8.2 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

8.24 Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 8.22 и 8.23 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию."

8.25 Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в ч.8.21 настоящих правил;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4)несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

5)Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

8.26 Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8.27 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в администрацию Венгеровского района передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно- технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

8.28 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.

8.29 В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержатся сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесений изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Общие требования к застройке населенного пункта (с. Петропавловка 1-я, д. Красноярка, д. Григорьевка).

9.1. Объекты жилищно-гражданского, производственного и иного назначения

9.1.1 Основанием для начала строительства объектов жилищно-гражданского, производственного и иного назначения является наличие:

- разрешения на строительство, выданного в установленном порядке.

9.1.2 Проектирование и строительство объектов должно осуществляться комплексно, с учетом градостроительных особенностей прилегающих территорий и существующей застройки.

9.1.3 Изменение назначения объектов социального и культурного – бытового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными градостроительными нормативами и правилами уровня обслуживания населения, не допускается. При реконструкции объектов изменение их назначения осуществляется на основании постановления Главы Петропавловского 1-го сельсовета.

9.1.4 Предусмотренный проектом снос объектов недвижимости на предоставленном для строительства земельном участке, осуществляется за счет средств заказчика.

9.1.5 Заказчик может вносить изменения в утвержденный проект объекта, находящегося в стадии строительства или реконструкции с согласия проектной организации, а в случае изменений требований архитектурно - планировочного задания или других исходных документов – после согласования с органами и службами, выдавшими эти документы.

9.2 Объекты инженерного обеспечения и транспорта.

9.2.1 Благоустройство и озеленение территорий рекреационных зон (парков, скверов, площадей, улиц и транспортных магистралей, набережных и других мест отдыха), а также их реконструкция осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

9.2.2 Благоустройство и озеленение территорий жилых микрорайонов и кварталов, объектов социального, культурно-бытового назначения и других объектов определяются проектами застройки и проектной документацией на отдельные объекты, согласованной в установленном порядке. Приемка в эксплуатацию объектов без выполнения этих видов работ не допускается.

9.3 Объекты инженерного обеспечения и транспорта.

9.3.1 Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с утвержденными схемами развития водоснабжения, канализования, теплоснабжения, ливневой канализации, телефонизации, радиофикации и газоснабжения.

9.3.2 Прокладка магистральных поселковых коммуникаций, как правило, должна производиться подземным способом по территориям поселковых транспортных магистралей и улиц, а также другим территориям, специально предоставленным для этих целей.

Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяется их поперечными профилями.

9.3.3 При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей части улиц.

9.3.4 Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений не допускается.

9.3.5 При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны закладываться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9.3.6 Владельцы подземных, наземных и надземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в администрацию Петропавловского 1-го сельсовета изменения, связанные с их проектированием, строительством и эксплуатацией.

При прокладке сетей производитель работ обязан:

- произвести разбивку в натуре осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

- до приемки в эксплуатацию проложенных трасс инженерных коммуникаций выполнить исполнительную съемку.

9.3.7 Возведение, расширение и реконструкция транспортной сети поселения осуществляются в соответствии с генеральной схемой развития транспорта, на основании документации, разработанной проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию.

9.3.8 Устройство новых и реконструкция действующих транспортных коммуникаций (автомобильных дорог) должны осуществляться комплексно, одновременно с прокладкой новых и реконструкцией существующих инженерных коммуникаций. В проектах магистралей необходимо закладывать комплекс мероприятий по снижению уровня шума и загазованности в жилых зонах от автомобильного транспорта.

9.4 Гаражи и стоянки автотранспорта.

9.4.1 Основными видами хранения автотранспорта принимаются крытые и открытые площадки-стоянки, наземные гаражи. Для организации площадок – стоянок могут быть использованы цокольные и подвальные этажи зданий.

9.4.2 Размещение гаражей – стоянок личного и служебного легкового автотранспорта должно осуществляться на территориях, предусмотренных градостроительной и проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.

9.4.3 Объемно-планировочные решения гаражей и стоянок определяются архитектурно - планировочным заданием и проектной документацией, в зависимости от особенностей участка строительства (условия подъезда, выезда, характера застройки и др.)

9.4.4 В жилых районах и микрорайонах может предусматриваться размещение коллективных подземных овощехранилищ для хранения населением сельскохозяйственных продуктов. Овощехранилища в виде подземных сооружений размещаются на дворовых территориях, в соответствии с действующими нормативами и на основании проектной документации, утвержденной в установленном порядке.

10. Особые требования.

10.1 Внешнее оформление поселения.

10.1.1 Внешнее благоустройство, освещение улиц и площадей, подсветка зданий и сооружений, реклама, оформление витрин, вывески, указатели, ограждения, размещение оборудования и малых архитектурных форм, объектов мелкорозничной торговли, праздничное оформление населенного пункта, ремонт и покраска фасадов зданий осуществляются по проектам, разработанным на основании архитектурно-художественных заданий и технических заданий на конструктивное решение, согласованных с администрацией Петропавловского 1-го сельсовета.

10.1.2 Персональную ответственность за исполнение в натуре архитектурно-художественной части проекта и конструктивное решение несет заказчик объекта. Объект не подлежит приемке в эксплуатацию, если он не соответствует проекту, согласованному с администрацией Петропавловского 1-го сельсовета.

10.1.3 При проведении указанных в подпунктах 10.1.1 видов работ необходимо учитывать:

- исторически сложившийся облик характерных ансамблей застройки, восстановление архитектурных деталей при проведении ремонтных работ, масштабное и соподчиненное включение в эти ансамбли новых современных элементов;

- комплексный подход к проектированию цветового решения фасадов, установки газосветной и рисованной рекламы, ночного декоративного освещения, праздничного оформления отдельных районов, улиц и архитектурных ансамблей.

10.1.4 Все виды работ, указанные в пункте 10.1.1 на объектах культурного наследия, а также в зонах регулирования застройки осуществляются по проектам, дополнительно согласованным со специально уполномоченным государственным органом охраны памятников истории и культуры.

10.1.5. Размещение и архитектурно-художественное решение временных объектов осуществляется с разрешения администрации Петропавловского 1-го сельсовета в соответствии с положением, утвержденным главой муниципального образования.

10.2 Охрана памятников истории и культуры и застройка в зонах охраны.

10.2.1 Особый порядок осуществления градостроительной деятельности на территории населенного пункта устанавливается в случаях, когда:

- объект является объектом историко-культурного наследия.

- объект находится в зоне охраны объекта историко-культурного наследия.

10.2.2 На топографической основе для проектирования и строительства в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия должна быть нанесена необходимая информация о границах закрепленных за памятниками культурного наследия территорий, границах его охранной зоны и границах зон регулирования застройки, адресная информация. Для объектов культурного наследия, по которым границы охранных зон еще не утверждены в установленном порядке, определяются временные границы.

10.2.3 Условия и требования к ремонту, консервации, реставрации и приспособлению объектов, отнесенных к памятникам истории и культуры, выдаются специально уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия в виде ремонтно-реставрационного задания.

10.2.4 Проекты строительства и реконструкции объектов, перечисленных в пункте 10.2.1, а также проектирование и проведение землеустроительных, земельных, строительных работ должны быть согласованны со специально уполномоченным государственным органом охраны памятников культурного наследия.

10.2.5 Представитель специально уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия включается в состав комиссии в качестве председателя по приемке объекта в эксплуатацию при завершении реставрационных и иных работ.

10.3 Охрана окружающей природной среды.

10.3.1 Разработка документации по планировке территории и проектной документации, строительство и реконструкция территорий, зданий, строений и сооружений должны осуществляться с соблюдением требований охраны окружающий природной среды, экологической безопасности и санитарных правил с учетом состояния поселенческих территорий и ограничений в области экологической безопасности, установленных территориальными комплексными схемами охраны природы и природопользования, а также с учетом последствий вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и здоровье человека.

В составе документации по планировке территорий и проектной документации должны быть предусмотрены мероприятия по охране окружающей природной среды, обусловленные заданием на проектирование в соответствии с разрешительной документацией.

10.3.2 При разработке документации по планировке территории должны предусматриваться:

- конкретные мероприятия по охране и оздоровлению поселенческих территорий, водного и воздушного бассейнов населенного пункта от загрязнения атмосферными выбросами вредных веществ, производственными стоками и промышленными отходами строящихся и реконструируемых объектов;

- организация и благоустройство санитарно- защитных зон производственных предприятий и других объектов, (водоохранных зон реки Тартас), прочих водоемов на территории Петропавловского 1-го сельсовета;

- опережающие строительство водо- и воздухоохранных сооружений по отношению к производственным объектам;

- внедрение малоотходных и безотходных, с замкнутым циклом производства, технологий для вновь строящихся и реконструируемых объектов, включающих оборотное водоснабжение, обеспечивающих значительные сокращения выбросов в агрегатосферы.

10.3.3 Собственники, владельцы, пользователи, арендаторы земельных участков и иных объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности обязаны соблюдать требования охраны окружающей среды природной среды и экологической безопасности, предусмотренные действующим законодательством и документацией по планировке территорий.

11. Градостроительные регламенты и зонирование.

11.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.   
11.2 Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:   
-фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования;

- видов территориальных зон;

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

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

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

11.5. Реконструкции указанных в части 10.4 объектов капитального строительства осуществляется только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11.6. В случае, если использование указанных в пункте 11.4 земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

11.7. Территория Петропавловского 1-го сельсовета делится на территориальные зоны и подзоны, в пределах которых действует градостроительный регламент в виде совокупности параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимых изменений объектов недвижимости.

11.8. Рекреационная зона.

11.8.1. Разрешенные виды использования земельных

участков и временных объектов:

леса, лесопарки;

участки древесно-кустарниковой растительности;

рощи;   
пляжи;   
водоемы природные;

парки культуры и отдыха;

питомники древесных и кустарниковых растений;

открытые спортивно-физкультурные сооружения и площадки;

спортивные здания и крытые спортивные сооружения;

открытые эстрады, танцплощадки;

аттракционы;   
оздоровительные комплексы;

санатории, санатории-профилактории;

аптеки;   
объекты отдыха и туризма;

гостиничные предприятия;

мотели, кемпинги;

культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри и другие культовые сооружения);

мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;

предприятия общественного питания;

временные сооружения для обслуживания населения;

автостоянки, открытого типа (постоянные и временные), общественного пользования вместимостью до 30 автомобилей, предназначенные для обслуживания объектов данной подзоны;

сооружения постов полиции, ГИБДД;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с эксплуатацией объектов данной зоны.

11.8.2.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

- строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта;

- предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов делового, общественного и коммерческого назначения от150 до 1500 м2, для размещения временных объектов от 6 до 100 м2.

11.9. Общественно-деловая зона.

11.9.1 Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

архивы;   
здания организаций кредитования, страхования и коммерческого назначения (банки, отделения банков и т.п.), административные здания;

здания общественных организаций;

здания органов публичной власти и управления;   
информационные центры;

юридические консультации, нотариальные конторы;

телевизионные и радиостудии без передатчиков и ретрансляторов;

отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;

библиотеки;   
музеи;

объекты культурно-развлекательного назначения (клубы, дома культуры, центры досуга, аттракционы, танцзалы, дискотеки, кинозалы и др.);

открытые эстрады, танцплощадки;

культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри и другие культовые сооружения);

мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;

рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры;

предприятия розничной торговли (магазины, универмаги) предприятия общественного питания;

предприятия бытового обслуживания;

временные сооружения для обслуживания населения;

бани, банно-оздоровительные комплексы;

прачечные и химчистки самообслуживания;

многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения, перечисленные в разрешенных видах использования земельных участков и других объектов недвижимости данной подзоны;   
 лечебно-профилактические учреждения стационарного типа;   
аптеки;

открытые спортивно-физкультурные сооружения;

спортивные здания и крытые сооружения;

физкультурно-спортивные, физкультурно-оздоровительные и оздоровительные комплексы;

детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные и объединенные с начальной школой;

школы общеобразовательные, специализированные школы;

учреждения среднего специального образования;

учебные заведения для подготовки и переподготовки рабочих кадров;

учреждения дополнительного образования;

жилые здания секционного типа;

жилые здания галерейного и коридорного типа;

общежития;   
специализированные жилые дома для инвалидов;

автостоянки надземного закрытого и открытого (постоянные и временные) типа, подземные и многоуровневые, боксового типа вместимостью до 30 автомобилей;

пожарные депо;

водоемы природные и искусственные;

зеленые насаждения общего пользования;

бульвары, скверы;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного   
транспорта;   
 пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

жилищно-эксплуатационные предприятия;

гостиничные предприятия;

общественные уборные;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

11.9.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

- соответствующая плотность населения микрорайона (квартала) при новом строительстве и реконструкции;

строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта;

- предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов делового, общественного и коммерческого назначения от150 до 1500 м2, для размещения временных объектов от 6 до 100 м2.

I1.10 Жилая зона.

11.10.1. Подзона многоквартирных жилых домов жилой зоны.   
11.10.1.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

многоэтажные жилые здания секционного типа;   
многоэтажные жилые здания галерейного и коридорного типа;

блокированные жилые дома;

общежития;   
овощехранилища;   
специализированные жилые дома для инвалидов;

детские дошкольные учреждения;

школы общеобразовательные;

учебные заведения для подготовки и переподготовки рабочих кадров;

учреждения дополнительного образования;

спортивные здания и сооружения, открытые спортивные   
площадки;

физкультурно-оздоровительные, оздоровительные комплексы;

объекты розничной торговли;

объекты общественного питания;

предприятия бытового обслуживания;

временные сооружения для обслуживания населения;

прачечные и химчистки самообслуживания;

аптеки;

автостоянки надземные закрытого типа, открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа вместимостью до 30 автомобилей;

гаражи индивидуальные (временные и капитальные), отдельностоящие;

придомовые огороды, цветники;

зеленые насаждения общего пользования;

бульвары, скверы;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

жилищно-эксплуатационные предприятия;

здания гостиничных предприятий;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

11.10.1.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

- соответствующая плотность населения микрорайона (квартала) при новом строительстве и реконструкции;

- строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта;

- предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов делового, общественного и коммерческого назначения от150 до 1500 м2, для размещения временных объектов от 6 до 100 м2.

11.10.2. Подзона индивидуальных жилых домов жилой зоны.   
11.10.2.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

блокированные жилые дома;

индивидуальные жилые дома на 1 - 2 квартиры (с приусадебными участками);

хозяйственные постройки на участках;

детские дошкольные учреждения;

школы общеобразовательные;

спортивные здания и сооружения, открытые спортивные площадки;   
аптеки;   
бани, банно-оздоровительные комплексы;

прачечные и химчистки самообслуживания;

предприятия розничной торговли (магазины, универмаги);

предприятия общественного питания;

предприятия бытового обслуживания;

временные сооружения для обслуживания населения;

предприятия кредитования, страхования (отделения банков и страховых организаций);

отделения связи;

библиотеки;   
культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри);

мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;

открытые стоянки временного типа вместимостью до 30 легковых автомобилей;

зеленые насаждения общего пользования;

сады, огороды приусадебные, личные подсобные хозяйства;

парки;   
бульвары и скверы;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

жилищно-эксплуатационные предприятия;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

11.10.2.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

- соответствующая плотность населения микрорайона (квартала);

этажность до 2-этажей (включительно);

- предельные размеры земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства от 400 до 1000 м2 для ведения огородничества, садоводства и ведения личного подсобного хозяйства от 400 до 1500 м2, для строительства и эксплуатации объектов делового, общественного и коммерческого назначения от 150 до 1500 м2, для размещения временных объектов от 6 до 100 м2.

11.11. Производственная зона.

11.11.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

производственные и складские предприятия;

автостоянки надземные закрытого типа, открытого типа (постоянные и временные);

автозаправочные станции;

автогазозаправочные станции;

станции технического обслуживания легковых автомобилей, мойки автомобилей;

пожарные депо;

административные здания;

предприятия кредитования, страхования и коммерческого назначения (банки, отделения банков и т.п.);

отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;

предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры);

оптовые рынки;

предприятия общественного питания;

временные сооружения для обслуживания населения;

предприятия бытового обслуживания;

оздоровительные сооружения для обслуживания работников предприятия;

физкультурно-спортивные сооружения (спортзалы, бассейны, спортплощадки) для обслуживания работников предприятий;   
лечебные учреждения;

аптеки;   
учебные заведения для подготовки и переподготовки рабочих кадров;

автобусные, таксомоторные парки;

парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;   
площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей, автодромы;

конечные пункты для разворота общественного транспорта, транзитного транспорта;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

зеленые насаждения общего пользования;

санитарно-защитные полосы;

бани, прачечные, химчистки;

ветлечебницы;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры.   
11.11.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

- строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта;

- предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов делового, общественного и коммерческого назначения от150 до 1500 м2, для размещения временных объектов от 6 до 100 м2.

11.12. Зона инженерной и транспортной инфраструктур.   
11.12.1. Подзона улично-дорожной сети муниципального и внешнего транспорта зоны инженерной и транспортной инфраструктур.   
11.12.1.1 Разрешенные виды использования земельных участков и временных объектов:

автобусные, таксомоторные парки;

парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;

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

сооружения постов милиции, ГИБДД;

предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры);

предприятия общественного питания;

предприятия бытового обслуживания;

временные сооружения для обслуживания населения;

многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения входящих в перечень разрешенных видов использования земельных участков и других объектов недвижимости данной подзоны;   
аптеки;   
автостоянки;

станции технического обслуживания легковых автомобилей;

автомойки;   
конечные пункты для разворота общественного транспорта;   
здания гостиничных предприятий, мотели;

общественные уборные;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

сооружения постов полиции, ГИБДД;

временные сооружения для обслуживания населения;

открытые стоянки, вместимостью до 30 легковых автомобилей, временного типа;

станции технического обслуживания и мойки автомобилей;   
конечные пункты для разворота общественного транспорта;   
дороги и тротуары;

зеленые насаждения общего пользования;

санитарно-защитные полосы;

бульвары, скверы;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные тротуары, площади;

проезжая часть улиц и дорог;

резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;

малые архитектурные формы;

рекламные установки;

технические полосы для прокладки подземных коммуникаций;   
11.12.1.2 Разрешенные параметры использования земельных участков, временных объектов, объектов недвижимости;

- конструктивные требования к временным объектам; предельные размеры земельных участков, необходимые для эксплуатации временных объектов, определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением временного объекта.

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

- строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта;

- предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов делового, общественного и коммерческого назначения от150 до 1500 м2, для размещения временных объектов от 6 до 100 м2.

11.12.2 Подзона инженерных систем зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

11.12.2.1 Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

котельные;   
сооружения водозабора и водоочистки;

сооружения канализации;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;

магистральные трубопроводы (газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы);

временные сооружения для обслуживания населения;

сооружения постов полиции, ГИБДД;

автостоянки всех типов;

станции технического обслуживания легковых автомобилей, мойки автомобилей;

автозаправочные станции, автогазозаправочные станции;

зеленые насаждения общего пользования;

конечные пункты для разворота общественного транспорта;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки.

11.12.2.2 Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

- строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта.

11.13 Зона сельскохозяйственного использования.

11.13.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

оранжереи, теплицы и парники;

пашня, сенокосы, пастбища;

цехи по производству кормов;

ветеринарные лечебницы;

овощехранилища, зернохранилища;

животноводческие фермы и комплексы;

цехи по переработки сельскохозяйственной продукции;

склады горюче-смазочных материалов;

гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;

водоемы природные и искусственные;

зеленые насаждения общего пользования;

сады, личные подсобные хозяйства, огороды;   
магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

11.13.2 Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

- строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта.

11.14 Зона специального назначения.

11.14.1 Подзона кладбищ зоны специального назначения.

11.14.1.1 Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

кладбища, мемориалы (с захоронением);

похоронные бюро;

предприятия торговли ритуальной продукцией;

сооружения постов полиции, ГИБДД;

временные сооружения для обслуживания населения;

открытые стоянки, вместимостью до 30 легковых автомобилей, временного типа;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

общественные уборные;

материальные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

11.14.1.2 Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

- строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территорий, проектом объекта, Федеральным законом «О погребении и похоронном деле»;

- предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов делового, общественного и коммерческого назначения от150 до 1500 м2, для размещения временных объектов от 6 до 100 м2.

11.14.2 Подзона складирования отходов зоны специального назначения.

11.14.2.1 Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

полигоны и участки твердых бытовых отходов;

скотомогильники;   
хранилища промышленных отходов;

базы по сбору утильсырья;

мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;

сооружения постов полиции, ГИБДД;

открытые стоянки, вместимостью до 30 легковых автомобилей, временного типа;

пешеходные тротуары, площади;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием данной подзоны.

11.14.2.2 Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

- строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта.

11.15 Зона военных и иных режимных объектов и территорий (кодовое обозначение (З)).

11.15.1 Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

военные части;

военные полигоны;

военные склады;

военные узлы связи, командные пункты;

объекты общественного назначения, необходимые для функционирования режимных объектов;

физкультурно-спортивные, оздоровительные сооружения (спортзалы, бассейны, спортплощадки) для обслуживания работников предприятий режимных объектов;

пожарные депо;

банно-прачечные комплексы;

водоемы природные и искусственные;

зеленые насаждения общего пользования;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

11.15.2 Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости регламентируются специальными ведомственными документами (МВД Российской Федерации, ФСБ Российской Федерации, МЧС Российской Федерации, УИН Российской Федерации, МО Российской Федерации), при условии отсутствия отрицательного воздействия на человека и окружающую природную среду на прилегающих к данной зоне территориях.

Строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта.

11.16 Допустимые изменения объектов недвижимости могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами для каждой территориальной зоны и подзоны.

Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, не соответствующие предусмотренному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствии градостроительному регламенту устанавливается распоряжением главы поселения при наличии соответствующих заключений надзорных органов.

11.17 На территориях, не соответствующих градостроительному регламенту по видам использования объектов недвижимости, подлежащих сносу в расчетный срок, в качестве допустимых изменений объекта недвижимости может быть разрешен ремонт.

11.18 На территориях, не соответствующих градостроительному регламенту по видам использования объектов недвижимости, планируемых к сносу, в качестве допустимых изменений объекта недвижимости разрешается проведение реконструкции при условии, что производимые действия не увеличат степень несоответствия этих объектов разрешенному использованию.

11.19 Границы земельных участков, предоставляемых для эксплуатации существующих объектов и для объектов строительства, определяются в соответствии с решениями проектов планировки, застройки и межевания территории, а также при формировании отдельных земельных участков.

11.20 Земельные участки, предоставляемые для эксплуатации существующих объектов в подзонах, не соответствующих градостроительным регламентам, предоставляются на срок реализации документации по планировке территории.   
11.21 Инженерные коммуникации и сооружения могут располагаться в различных зонах по функциональному назначению и на земельных участках различных форм собственности и прав пользования, их эксплуатация осуществляется на праве ограниченного пользования земельным участком (сервитут) в соответствии с действующим законодательством.

**12. Карта градостроительного зонирования**

12.1На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.   
12.2 На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

12.3 Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования приведены в приложениях к настоящим Правилам.

Глава Петропавловского 1-го сельсовета

Венгеровского района Новосибирской области

Р.В. Михайлов