

|  |  |
| --- | --- |
| Шифр ПЗЗ.095-Г/13 | Заказчик: Администрация  Петропавловского 1-го сельсовета  Венгеровского района  Новосибирской области |

**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ с. ПЕТРОПАВЛОВКА 1-Я ПЕТРОПАВЛОВСКОГО 1-ГО СЕЛЬСОВЕТА ВЕНГЕРОВСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЛОЖЕНИЯ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Генеральный директор Долнаков А.П.

Начальник проектного отдела Щетникова Н.А.

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013г.

Новосибирск 2013г.

01. Состав проекта

1. Положения, градостроительные регламенты – пояснительная записка;
2. Карта градостроительного зонирования, М 1:5000;
3. Карта зон с особыми условиями использования территорий, М 1:5000;
4. Компакт диск (CD – R) содержит папку ПЗЗ с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области.

02.Список основных исполнителей

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Раздел проекта | Должность | ФИО | Подпись |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Архитектурно-планировочный раздел | Начальник отдела территориального планирования и градостроительного проектирования | Щетникова Н.А. |  |
| 2 | Текст проекта правил землепользования и застройки | Архитектор | Баборень О. В. |  |
| 3 | Графическое оформление проекта | Архитектор | Баборень О. В. |  |

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области и внесения в них изменений 8](#_Toc379445101)

[Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области 8](#_Toc379445102)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 8](#_Toc379445103)

[Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го Венгеровского района Новосибирской области 10](#_Toc379445104)

[Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области и градостроительных регламентах 11](#_Toc379445105)

[Статья 4. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил землепользования и застройки 12](#_Toc379445106)

[Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений 13](#_Toc379445107)

[Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 14](#_Toc379445108)

[Статья 6. Полномочия Совета депутатов в области землепользования и застройки 14](#_Toc379445109)

[Статья 7. Полномочия администрации в области землепользования и застройки на территории сельсовета 14](#_Toc379445110)

[Статья 8. Формирование комиссии по землепользованию и застройке 15](#_Toc379445111)

[Статья 9. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области землепользования и застройки 15](#_Toc379445112)

[Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории с Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета. 17](#_Toc379445113)

[Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории с Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета 17](#_Toc379445114)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства 17](#_Toc379445115)

[Статья 12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 18](#_Toc379445116)

[Глава 4. Подготовка администрацией документации по планировке территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района. 20](#_Toc379445117)

[Статья 13. Общие положения 20](#_Toc379445118)

[Статья 14. Проект планировки территории 20](#_Toc379445119)

[Статья 15. Проекты межевания территорий 21](#_Toc379445120)

[Статья 16. Градостроительные планы земельных участков 22](#_Toc379445121)

[Статья 17. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 22](#_Toc379445122)

[Статья 18. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории 23](#_Toc379445123)

[Глава 5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 24](#_Toc379445124)

[Статья 19. Общие положения 24](#_Toc379445125)

[Статья 20. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила 24](#_Toc379445126)

[Статья 21. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства 25](#_Toc379445127)

[Статья 22. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории 27](#_Toc379445128)

[Глава 6. Порядок осуществления строительных изменений объектов капитального строительства 28](#_Toc379445129)

[Статья 23. Право на строительные изменения объектов капитального строительства. Виды строительных изменений объектов капитального строительства 28](#_Toc379445130)

[Статья 24. Разрешение на строительство 28](#_Toc379445131)

[Статья 25. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 30](#_Toc379445132)

[Глава 7. Предоставление прав на земельные участки 31](#_Toc379445133)

[Статья 26. Общие положения 31](#_Toc379445134)

[Статья 27. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории сельсовета. 31](#_Toc379445135)

[Статья 28. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости 32](#_Toc379445136)

[Статья 29. Переоформление прав на земельные участки 34](#_Toc379445137)

[Статья 30. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд 35](#_Toc379445138)

[Статья 31. Порядок определения размера компенсации собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков, изымаемых для муниципальных нужд 35](#_Toc379445139)

[Статья 32. Сервитуты 36](#_Toc379445140)

[Статья 33. Ограничение прав на землю 37](#_Toc379445141)

[Глава 8. Переходные положения 38](#_Toc379445142)

[Статья 34. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям 38](#_Toc379445143)

[Статья 35. Действие Правил по отношению к градостроительной документации 39](#_Toc379445144)

[Часть II. Градостроительные регламенты 40](#_Toc379445145)

[Глава 9. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Общие положения 40](#_Toc379445146)

[Статья 36. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 40](#_Toc379445147)

[Статья 37. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства 40](#_Toc379445148)

[Глава 10. Градостроительные регламенты и виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам 42](#_Toc379445149)

[Статья 38. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории населенного пункта 42](#_Toc379445150)

[§1. Жилые зоны (Ж) 42](#_Toc379445151)

[Статья 39 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) 42](#_Toc379445152)

[§2. Общественно-деловые зоны (ОД) 45](#_Toc379445153)

[Статья 40. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) 45](#_Toc379445154)

[§3. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ) 47](#_Toc379445155)

[Статья 41. Зона улично-дорожной сети (ИТ-1) 47](#_Toc379445156)

[Статья 42. Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2) 48](#_Toc379445157)

[§4. Производственные зоны (П) 50](#_Toc379445158)

[Статья 43. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности (П-1) 50](#_Toc379445159)

[§5. Зоны рекреационного назначения (Р) 51](#_Toc379445160)

[Статья 44. Зона природного ландшафта (Р-1) 51](#_Toc379445161)

[Статья 45. Зона отдыха и оздоровления (Р-2) 53](#_Toc379445162)

[Статья 46. Зона зеленных насаждений специального назначения (Р-4) 55](#_Toc379445163)

[§6. Зоны развития территорий (РТ) 55](#_Toc379445164)

[Статья 47. Зоны развития территорий 55](#_Toc379445165)

[Статья 48. Зона градостроительного освоения (РТ-1) 56](#_Toc379445166)

[§7. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) 56](#_Toc379445167)

[Статья 49. Зона объектов сельскохозяйственного назначения III класса опасности (СХ-1) 56](#_Toc379445168)

[Статья 50. Зона объектов сельскохозяйственного назначения IV класса опасности (СХ-2) 58](#_Toc379445169)

[Глава 11. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 60](#_Toc379445170)

[Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 60](#_Toc379445171)

[Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон 62](#_Toc379445172)

[Статья 53. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства. 64](#_Toc379445173)

[Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных зон. 65](#_Toc379445174)

[Информационные источники 68](#_Toc379445175)

### Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области и внесения в них изменений

### Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области

#### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в следующем значении:

*градостроительное зонирование* – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

*территориальные зоны* – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

*градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

*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 санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

*разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства* – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов российской федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

*территории общего пользования* - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

*красные линии* – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

*реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) -*изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

*реконструкция линейных объектов -* изменение параметров линейных объектов или их 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;

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

*капитальный ремонт линейных объектов -* изменение параметров линейных объектов или их 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;

*строительные изменения недвижимости* – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

*проектная документация* – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

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

*разрешение на ввод объекта в эксплуатацию* – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

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

#### Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го Венгеровского района Новосибирской области

Правила землепользования и застройки территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области (далее – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами Российской Федерации в области архитектуры, градостроительства, землепользования, охраны окружающей среды, охраны историко-культурного наследия, законами Новосибирской области, Уставом Петропавловского 1-го сельсовета, решениями Совета депутатов Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области (далее – Совет депутатов).

Настоящие Правила являются нормативным правовым актом и действуют на всей территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области (далее – с. Петропавловка 1-я, село, населенный пункт). Они обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, физическими и юридическими лицами вне зависимости от организационно-правовых форм, форм собственности и гражданства.

Правила землепользования и застройки дополняют и развивают основные направления правового регулирования градостроительной деятельности, обозначенные на стадии разработки документов территориального планирования.

Настоящие Правила вводятся в следующих целях:

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

#### Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области и градостроительных регламентах

Карта градостроительного зонирования территории с. Петропавловка 1-я представляет собой чертёж с отображением существующих и планируемых границ населенного пункта и границ территориальных зон.

1. На карте градостроительного зонирования населенного пункта установлены границы территориальных зон с учетом:

функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области;

сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Границы территориальных зон установлены по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, по красным линиям, по границам земельных участков и по иным границам в соответствии с действующим законодательством.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на отдельной карте зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

1) в границах территорий общего пользования;

2) предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

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

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

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

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

6. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 4. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой администрации Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области (далее – глава администрации) в форме постановления администрации Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области (далее – администрация), с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории населенного пункта, порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.

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

3. Глава администрации, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

4. В постановлении администрации о подготовке проекта Правил указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и законов Новосибирской области;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории населенного пункта;

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил;

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

5) иные вопросы организации работ.

5. Проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Петропавловского 1-го сельсовета, схемам территориального планирования Новосибирской области осуществляет администрация.

6. По результатам проверки администрация направляет проект Правил главе Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области (далее – главе поселения) или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в [пункте](consultantplus://offline/ref=90FE330779C4D6DF2273DC9395602DFB6072DC5A3E4997ACA0A8B863E98E47994DF02961C487AF9653IDD) 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

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

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

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

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

11. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в [пункте](consultantplus://offline/ref=90FE330779C4D6DF2273DC9395602DFB6072DC5A3E4997ACA0A8B863E98E47994DF02961C487AF9653IBD) 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

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

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

14. С учетом всех доработок Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом Петропавловского 1-го сельсовета для официального опубликования правовых актов сельсовета, и размещаются на официальном сайте Совета депутатов в сети "Интернет".

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

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Новосибирской области вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Новосибирской области, утвержденным до утверждения Правил.

#### Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений

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

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

### Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

#### Статья 6. Полномочия Совета депутатов в области землепользования и застройки

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

1) утверждение генерального плана сельсовета и населенных пунктов, входящих в состав сельсовета;

2) утверждение Правил землепользования и застройки;

3) назначение голосования по вопросам изменения границ сельсовета и населенных пунктов;

4) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов Уставом Петропавловского 1-го сельсовета, решениями Совета депутатов в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

2. В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности Советом депутатов издаются правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом Петропавловского 1-го сельсовета, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области полномочиями.

#### Статья 7. Полномочия администрации в области землепользования и застройки на территории сельсовета

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

1) владение, пользование и распоряжение от имени муниципального образования имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельсовета;

2) утверждение, подготовленной на основе генерального плана Петропавловского 1-го сельсовета, документации по планировке территории;

3) выдача разрешений на строительство, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельсовета;

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) подготовка и утверждение документов территориального планирования;

6) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах сельсовета для муниципальных нужд;

7) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации Уставом Петропавловского 1-го сельсовета, решениями Совета депутатов в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

2. В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности администрацией издаются правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом Петропавловского 1-го сельсовета, решениями Совета депутатов, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области полномочиями.

#### Статья 8. Формирование комиссии по землепользованию и застройке

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

2. При подготовке решений Комиссия руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, Уставом Петропавловского 1-го сельсовета, Правилами землепользования и застройки, решениями Совета депутатов, постановлениями и распоряжениями администрации.

3. Комиссия формируется в целях:

1. организации подготовки проекта Правил, а также его доработки в случае несоответствия проекта Правил требованиям технических регламентов, генеральному плану Петропавловского 1-го сельсовета;
2. рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила и подготовки соответствующего заключения;
3. организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил.

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

4. Состав Комиссии утверждается распоряжением администрации.

5. Комиссия подотчетна главе администрации Петропавловского 1-го сельсовета.

#### Статья 9. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области землепользования и застройки

Комиссия обладает следующими полномочиями:

подготавливать проект Правил на территорию населенного пункта, вносить в них изменения;

готовить предложения о внесении изменений в градостроительное зонирование территории населенного пункта;

организовывать разработку градостроительных регламентов и внесение изменений в утвержденные градостроительные регламенты;

запрашивать документы, материалы, необходимые для подготовки проекта Правил, внесенные в них изменения;

обеспечивать анализ, проверку и оценку подготовленных по ее заданиям материалов при подготовке проекта Правил, внесение в них изменений;

рассматривать предложения о внесении изменений в Правила;

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

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

подготавливать проведение публичных слушаний в соответствии со [статьями 31](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=62089;fld=134;dst=100487), [39](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=62089;fld=134;dst=100615) и [40](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=62089;fld=134;dst=100628) Градостроительного кодекса Российской Федерации и по результатам публичных слушаний готовит рекомендации главе администрации;

обеспечивать внесение изменений по итогам публичных слушаний в проект Правил;

рассматривать заявления граждан и юридических лиц по вопросам соблюдения Правил и жалобы на требования предписаний об устранении нарушений градостроительных регламентов;

давать разъяснение положений Правил физическим и юридическим лицам;

рассматривать иные вопросы, касающиеся вопросов градостроительного использования земельных участков, градостроительного зонирования и градостроительных регламентов.

### Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории с Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета.

#### Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории с Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета

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

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

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

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

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса и в соответствии с ним процедуры статьи 11 настоящих Правил.

#### Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

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

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

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

6. На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".

7. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

#### Статья 12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

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

7. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

### Глава 4. Подготовка администрацией документации по планировке территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района.

#### Статья 13. Общие положения

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

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

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

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

#### Статья 14. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, детализации градостроительных решений, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Новосибирской области.

3. Документация по планировке территории разрабатывается специализированными службами (подразделениями) администрации самостоятельно, либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=9973AF9809BF6FD7C6FA1DCB1E3BFC325EA02465D1D1187C48E7D1D092ZBnBJ) Российской Федерации, законами Новосибирской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Петропавловского 1-го сельсовета.

5. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий (участков).

#### Статья 15. Проекты межевания территорий

1. Проекты межевания территорий выполняются применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту в данной территориальной зоне.

5. Состав и содержание проектов межевания территорий устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

#### Статья 16. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти.

#### Статья 17. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 2 статьи 17 Правил.

2. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

В этом случае решение о подготовке документации по планировке территории должно приниматься администрацией в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления.

3. Указанное в [пункте 1](consultantplus://offline/ref=7579D5B6CBF19C730ADEBA2DFB6491608753EA6AE70D0C990E81F25C458AE82F6711817CB46C8A44F2F025c5W8J) настоящей статьи решение оформляется распоряжением администрации и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Администрация осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану Петропавловского 1-го сельсовета, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, другим требованиям, установленных Градостроительным кодексом. По результатам проверки администрация принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения для принятия решения о проведении публичных слушаний или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется статьей 22 настоящих Правил.

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

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

9. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой администрации, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

10. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-16 ст. 46 Гад. Кодекса, не требуется. Администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

#### Статья 18. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории

1. Предложения застройщиков по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории направляются в администрацию.

2. Администрация по итогам рассмотрения направленных предложений выдает согласование на внесение изменений с определением соответствующих объемов работ или мотивированный отказ.

3. Застройщик, получив положительное согласование на внесение изменений в документацию по планировке территории, несет все затраты по корректировке документации.

4. Документация по планировке территории, в части внесенной корректировки, подлежит утверждению в порядке, установленном настоящей главой.

5. Утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории являются обязательной для соблюдения субъектами градостроительной деятельности.

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

#### Статья 19. Общие положения

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области, [Уставом](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270420251D93F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFFF3L8t3K) Петропавловского 1-го сельсовета, настоящими Правилами и иными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся в целях учета мнения населения при принятии наиболее важных решений органами местного самоуправления, осуществления непосредственной связи органов местного самоуправления с населением, подготовки предложений и рекомендаций органам местного самоуправления по вопросам, выносимым на слушания, информирования населения о работе органов местного самоуправления, формирования общественного мнения по обсуждаемым проблемам.

3. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

4. Организация и проведение публичных слушаний возлагается на комиссию по землепользованию и застройке.

5. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний и их результаты подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации.

6. Темами для проведения публичных слушаний могут являться:

1. внесение изменений в Правила;
2. предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
3. предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
4. рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

7. Вопросами, выносимыми для обсуждения на публичных слушаниях, являются предложения, внесенные в Комиссию.

8. Тема публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и в заключении о результатах слушаний.

#### Статья 20. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану села, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

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

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории села;

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

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе администрации.

4. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила, о проведении публичных слушаний или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителям.

#### Статья 21. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, направляет соответствующее заявление в комиссию по землепользованию и застройке.

2. В целях объективного решения вопроса предоставления разрешения Комиссия организует проведение публичных слушаний.

3. С целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления соответствующего разрешения проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

4. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и сообщает правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются и размещаются соответственно не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.

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

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

9. На основании рекомендаций Комиссии глава администрации в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации в сети "Интернет".

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

#### Статья 22. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом настоящей статьи.
2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
3. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол публичных слушаний.
5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
6. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.
7. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний орган местного самоуправления направляет главе администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.
8. Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

### Глава 6. Порядок осуществления строительных изменений объектов капитального строительства

#### Статья 23. Право на строительные изменения объектов капитального строительства. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

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

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

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

4. Строительные изменения объектов капитального строительства подразделяются на изменения, для которых:

не требуется разрешение на строительство;

требуется разрешение на строительство.

5. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

6. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 24 настоящих Правил.

#### Статья 24. Разрешение на строительство

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

2. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

3. Разрешение на строительство на территории сельсовета выдается администрацией в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления или, в определенных Градостроительным кодексом РФ случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Новосибирской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

5. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

2) проводят 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) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

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

10. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности 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 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, 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.

11. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, 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 капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных частью ст. 21.1 Градостроительного кодекса.

#### Статья 25. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

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

3. К заявлению о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию прилагаются документы согласно части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

4. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, 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.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учёт построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учёта реконструированного объекта капитального строительства.

8.Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

### Глава 7. Предоставление прав на земельные участки

#### Статья 26. Общие положения

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CACF1234DEADDE7ADA50A29092E7240CCACFA674152679BD037D2CEEE7897L1tEK) Российской Федерации, Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CACF1234DEADDE7ADA50B22012E7240CCACFA67L4t1K) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области.

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

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

без предварительного согласования мест размещения объектов;

с предварительным согласованием мест размещения объектов.

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

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

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

приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

при использовании земельных участков, на которых расположены жилые дома, приобретенные в результате сделок, совершенных до 1 июля 1990 года.

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

#### Статья 27. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории сельсовета.

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

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории села;

создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;

объективность оценки предложений всех участников торгов;

единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;

единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Предметом торгов может являться:

1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и установленными границами;

2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;

3) право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

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

5. Организатором торгов выступает уполномоченный орган местной администрации.

#### Статья 28. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

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

1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в [подпункте 2](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFDF0L8t5K) настоящего пункта);

2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок, которые были совершены до 1 июля 1990 года (до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года N 1305-1 "О собственности в СССР"), но которые не были надлежащим порядком оформлены и зарегистрированы;

3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;

5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

6) религиозными организациями, имеющими здания в собственности либо на праве безвозмездного пользования.

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

1) гражданами, указанными в [подпункте 1 пункта 1](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFDF0L8t4K) настоящей статьи, - право собственности либо аренда;

2) гражданами, указанными в [подпункте 2 пункта 1](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFDF0L8t5K) настоящей статьи, - однократно бесплатно право собственности либо аренды;

3) юридическими лицами, указанными в [подпункте 3 пункта 1](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFDF0L8t6K) настоящей статьи, - право собственности либо аренда;

4) юридическими лицами, указанными в [подпункте 4 пункта 1](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFDF0L8t7K) настоящей статьи, - аренда;

5) юридическими лицами, указанными в [подпункте 5 пункта 1](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFDF0L8t0K) настоящей статьи, - право постоянного (бессрочного) пользования;

6) религиозными организациями, указанными в [подпункте 6 пункта 1](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFDF0L8t1K) настоящей статьи, - в собственность бесплатно или в безвозмездное срочное пользование.

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

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

2) в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости, - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

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

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

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

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с [пунктами 1](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFDF1L8tDK), [2](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFDF0L8t2K) настоящей статьи.

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

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

#### Статья 29. Переоформление прав на земельные участки

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

переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

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

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

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

право собственности;

право аренды.

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

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

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

право собственности;

право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

#### Статья 30. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

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

1) в целях застройки территории сельсовета в соответствии с генеральным планом Петропавловского 1-го сельсовета и настоящими Правилами;

2) для размещения объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

3) в связи с иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Новосибирской области.

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

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

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

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

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

#### Статья 31. Порядок определения размера компенсации собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков, изымаемых для муниципальных нужд

1. Собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков возмещается:

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

2) понесенные убытки - в полном объеме.

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

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

3. Стоимость самовольно возведенных объектов недвижимости возмещению не подлежит.

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

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

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

#### Статья 32. Сервитуты

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

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

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

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

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

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются [пунктом 7](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFAF3L8tCK) настоящей статьи.

5. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CACF1234DEADDE7ADA50A29092E7240CCACFA674152679BD037D2CEEE7B9EL1tEK) Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе как путем установления частного сервитута.

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

7. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее – заинтересованное лицо), и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

#### Статья 33. Ограничение прав на землю

1. Права на землю (пользование землей) могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом РФ и федеральными законами.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CACF1234DEADDE7ADA50A29092E7240CCACFA674152679BD037D2CEEE7E9FL1tCK) Российской Федерации и федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

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

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

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

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

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Земельным кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

### Глава 8. Переходные положения

#### Статья 34. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

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

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

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

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

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

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

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры или параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

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

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

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

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

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

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

#### Статья 35. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

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

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

приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

разработке документации о планировке территорий.

### Часть II. Градостроительные регламенты

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

#### Статья 36. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам.

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

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

1) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;

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

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

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

5) иные показатели.

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

#### Статья 37. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

3. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется комиссией по землепользованию и застройке или уполномоченным органом администрация.

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

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

#### Статья 38. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории населенного пункта

На территории с. Петропавловка 1-я выделены следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

**1. Жилые зоны (Ж)**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

**2. Общественно-деловые зоны (ОД)**

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

**3. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)**

Зона улично-дорожной сети (ИТ-1)

Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2)

**4. Производственные зоны (П)**

Зона объектов производственного назначения IV класса опасности (П-1)

**5. Зоны рекреационного назначения (Р)**

Зона природного ландшафта (Р-1)

Зона отдыха и оздоровления (Р-2)

Зона зеленых насаждение специального назначения (Р-3)

**6. Зоны развития территорий (РТ)**

Зона градостроительного освоения (РТ-1)

**7. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

Зона сельскохозяйственного назначения III класса опасности (СХ-1)

Зона сельскохозяйственного назначения IV класса опасности (СХ-2)

#### §1. Жилые зоны (Ж)

#### Статья 39 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

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

***Основные виды разрешенного использования:***

индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;

двухквартирные жилые дома в 1–3 этажа с приквартирными земельными участками;

многоквартирные жилые дома в 1–3 этажа с приквартирными земельными участками;

земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки);

сады, огороды;

отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;

блокированные жилые дома в 1–3 этажа с приквартирными земельными участками;

детские дошкольные учреждения;

школы общеобразовательные;

магазины;

ФАП.

***Условно разрешенные виды использования:***

блокированные жилые дома в 2-4 этажа;

дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома;

общественные здания административного назначения;

учреждения социальной защиты;

предприятия общественного питания некруглосуточного функционирования, не ухудшающие условия жизни жильцов (кафе, столовые, закусочные);

амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки;

здания филиалов и отделения банков и страховых компаний;

гостиницы;

культовые объекты;

учреждения жилищно-коммунального хозяйства, МЧС;

объекты индивидуальной трудовой деятельности;

магазины товаров повседневного спроса (первой необходимости), торговые киоски, павильоны (торговой площадью до 100 м2);

объекты бытового обслуживания;

отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи;

клубы по интересам, центры досуговых занятий;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

хозяйственные постройки (в том числе для содержания птицы и скота);

пристроенные к жилым домам и отдельно стоящие на индивидуальных земельных участках гаражи для постоянного хранения автотранспорта;

теплицы и оранжереи индивидуального пользования;

проезды;

детские площадки, площадки для отдыха, занятий физкультурой (спортом) с элементами озеленения;

площадки для выгула собак;

площадки для мусоросборников;

гостевые автостоянки, парковки автотранспорта перед объектами обслуживания;

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

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

ограждения вдоль улиц, ограждения между земельными участками.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Размеры земельных участков:  для индивидуального жилищного строительства  для ведения личного подсобного хозяйства | га | 0,06-0,40  0,06-0,40 |
| 2 | Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии улиц. | м | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от жилого дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 5 | Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов. | м | 5 |
| 6 | Минимальное расстояние от бань, гаражей и других построек до соседнего участка | м | 1 |

**Примечание**

Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

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

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### §2. Общественно-деловые зоны (ОД)

#### Статья 40. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)

Зона включает в себя участки территории населенного пункта, предназначенные для размещения объектов делового и финансового назначения, административных учреждений, объектов предпринимательской деятельности, культуры, торговли, общественного питания общегородского значения, связанных с обеспечением жизнедеятельности жителей поселка.

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

***Основные виды разрешённого использования****:*

объекты административно-делового назначения;

административные объекты органов государственной власти, органов местного самоуправления,

офисные объекты;

объекты бытового обслуживания населения;

объекты обслуживания жилищно-коммунального хозяйства;

объекты кредитно-финансовой, страховой сферы, объекты по оказанию юридических услуг;

ЗАГС,

бюро ритуальных услуг;

предприятия связи, почтамт;

учреждения культуры и искусства;

библиотеки, архивы, информационные центры;

культовые объекты;

выставочные павильоны, музеи, галереи;

зрелищные и развлекательные объекты;

отделения и участковые пункты полиции;

объекты оптовой и розничной торговли и специализированные торговые центры;

объекты социального назначения;

***Условно разрешённые виды использования****:*

общежития со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения;

объекты школьного и дошкольного образования;

спортивные залы, бассейны;

ветеринарные поликлиники

автозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;

автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

***Вспомогательные виды разрешенного использования****:*

гостиницы;

объекты общественного питания;

больничные учреждения без специальных требований к размещению, в том числе, пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики, аптеки;

проезды, площади;

спортивные залы, спортивные площадки, бассейны;

парки, скверы, бульвары, набережные;

общественные туалеты;

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

стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов;

пешеходные связи, элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.

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

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

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

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка**;**

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

**Примечание:**

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### §3. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

#### Статья 41. Зона улично-дорожной сети (ИТ-1)

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

***Основные виды разрешенного использования:***

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

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

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

бульвары, озелененная территория общего пользования

расширения дороги, дублирующие участки дорог;

защитные сооружения;

пешеходные площади и площадки;

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

линейные объекты инженерной инфраструктуры;

автомобильные дороги общего пользования;

автомобильные дороги необщего пользования

пешеходные переходы надземные и подземные

контрольно-пропускные пункты.

открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;

сооружения постов ГИБДД;

остановочные площадки и павильоны; посадочные площадки общественного транспорта;

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

***Условно разрешенные виды использования:***

АЗС, АГЗС;

объекты автомобильного и дорожного сервиса.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

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

общественные уборные;

диспетчерские пункты;

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

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.

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

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

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

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 42. Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2)

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

***Основные виды разрешенного использования:***

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

объекты газоснабжения;

водозаборные сооружения;

водопроводные очистные сооружения;

насосные станции;

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

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

метеостанции;

вышки сотовой связи.

***Условно разрешенные виды использования:***

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

бани, прачечные;

кафе, столовые, закусочные, буфеты.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

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

административно-бытовые здания и помещения, здания управлений,;

открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;

проезды;

складские здания и помещения;

сооружения для хранения и технического обслуживания энергетического оборудования;

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

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

санитарно-защитные зеленые насаждения;

ограждения.

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

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

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

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### §4. Производственные зоны (П)

#### Статья 43. Зона объектов производственного назначения IV класса опасности (П-1)

Зона включает в себя участки территории населённых пунктов, предназначенные для формирования и развития производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности.

В зоне предусматривается также размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур

***Основные виды разрешенного использования:***

производственные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности;

производственные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности;

объекты складского назначения различного профиля;

предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств и механизмов;

станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

АЗС, АГЗС;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки;

***Условно разрешенные виды использования:***

общежития;

гостиницы, мотели;

коллективные овощехранилища;

рынки производственных товаров;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

автокомплексы, здания по продаже и обслуживанию автомобилей;

автошколы;

кинологические центры;

ветеринарные лечебницы, ветеринарные приемные пункты;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

представительства иногородних производств;

пожарные части;

объекты пожарной охраны.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

административно-бытовые здания, управления;

проезды;

пункты оказания первой медицинской помощи;

отделения, участковые пункты полиции;

предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий ;

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

магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

стоянки для автомобилей;

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

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

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

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

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

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

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### §5. Зоны рекреационного назначения (Р)

#### Статья 44. Зона природного ландшафта (Р-1)

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

***Основные виды разрешённого использования:***

лесопарки;

зеленые насаждения;

пруды, обводненные карьеры;

питомники по выращиванию древесных и кустарниковых растений;

зоны отдыха;

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

***Условно разрешённые виды использования:***

учреждения здравоохранения;

учреждения социальной защиты;

спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения;

зоопарки;

ветеринарные поликлиники, станции с содержанием животных

культовые объекты;

временные торговые объекты;

предприятия общественного питания;

сезонные обслуживающие объекты;

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

спортплощадки, игровые площадки;

площадки для отдыха;

спасательные станции;

базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;

детские площадки, площадки для отдыха;

объекты охраны общественного порядка;

площадки для выгула собак;

пляжи;

проезды;

открытые площадки, предназначенные для стоянки легковых автомобилей, туристических автобусов;

общественные туалеты;

некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

места для пикников, костров;

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

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

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

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

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

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 45. Зона отдыха и оздоровления (Р-2)

Зона включает в себя участки природных территории населенного пункта, на которых размещаются объекты санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

***Основные виды разрешённого использования:***

базы и дома отдыха;

пансионаты;

лыжные базы;

летние оздоровительные лагеря;

профилактории оздоровительного типа;

санатории;

туристские центры и базы;

гостиницы, кемпинги, мотели;

аквапарки;

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

открытые физкультурные, спортивные и оздоровительные плоскостные сооружения.

***Условно разрешённые виды использования:***

культовые объекты, мемориалы;

жилые дома, строения на дачных земельных участках.

дома для престарелых и инвалидов, детские дома, дома ребенка;

магазины;

музеи, выставочные залы, галереи.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

жилые дома для работников, обеспечивающих функционирование объектов данной территориальной зоны;

гостиницы, кемпинги, мотели;

площадки для размещения аттракционов, киноплощадки, танцплощадки;

предприятия общественного питания;

пункты оказания первой медицинской помощи;

опорные пункты полиции;

кассы;

пункты проката спортивного инвентаря;

склады оборудования и снаряжения, предназначенного для осуществления отдыха, спорта, туризма;

мусоросборники;

общественные туалеты;

скверы, бульвары, набережные;

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

остановочные платформы и павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы, надземные и подземные;

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

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.

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

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

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

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

#### Статья 46. Зона зеленных насаждений специального назначения (Р-4)

Зона включает в себя участки территории населенного пункта, предназначенные для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

***Основные виды разрешённого использования:***

зеленые насаждения в санитарно-защитных зонах.

***Условно разрешённые виды использования:***

гаражи индивидуальных легковых автомобилей;

автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

площадки для выгула собак;

проезды.

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

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

#### §6. Зоны развития территорий (РТ)

#### Статья 47. Зоны развития территорий

К зонам перспективного (планируемого) развития относятся участки территории населенного пункта, которые могут служить в качестве резерва для размещения перспективной застройки. Градостроительное зонирование таких территорий осуществляется при разработке документации по планировке территории. Утвержденная документация по планировке территории является основанием для внесения изменений в Правила.

Зоны перспективного развития поселения определены генеральным планом поселения и до реализации проектов застройки могут использоваться по существующему целевому назначению или для размещения временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных с капитальным строительством.

#### Статья 48. Зона градостроительного освоения (РТ-1)

Зона включает в себя участки территории села, предназначенные для градостроительного развития.

Последующее использование территории зоны осуществляется при условии создания благоприятной среды проживания, в том числе на граничащих с зоной территориях. Территория зоны или её части могут быть при необходимости переведены в иной тип территориальных зон при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Изменение назначения зоны или её частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

***Разрешенные виды использования земельных участков:***

объекты жилой застройки, объекты общественно-делового назначения, объекты рекреационного назначения, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, производственные и иные объекты (с учётом влияния источников вредного воздействия на окружающие территории), а также коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

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

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

#### §7. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

#### Статья 49. Зона объектов сельскохозяйственного назначения III класса опасности (СХ-1)

Зона включает в себя участки территории населённого пункта, предназначенные для размещения объекты сельскохозяйственного производства III-V класса опасности, крестьянских (фермерских) хозяйств, а также обеспечивающих их необходимых инфраструктур.

***Основные виды разрешённого использования:***

предприятия по производству и переработке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства III-V класса опасности;

свинофермы до 4 тыс. голов.

фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие.

фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов.

фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров.

площадки для буртования помета и навоза.

склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т.

обработка сельскохозяйственных угодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населенного пункта).

зверофермы.

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

объекты торговли сельскохозяйственной продукции;

питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;

объекты рыбного хозяйства;

объекты складского назначения различного профиля III-V класса опасности

***Условно разрешённые виды использования:***

станции технического обслуживания, автомойки, шиномонтажные мастерские;

ветеринарные клиники;

магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

предприятия общественного питания;

объекты бытового обслуживания (включая бани);

предприятия автосервиса;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

хозяйственные площадки;

хозяйственные строения и сооружения;

стоянки с гаражами боксового типа;

стоянки индивидуального легкового автотранспорта;

проезды;

объекты охраны общественного порядка;

административно-бытовые здания, управления

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

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешённых видов использования, включая противопожарную.

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

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

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны объектов сельскохозяйственного назначения определяется в соответствии с технологическими требованиями к разработке проектов сельскохозяйственных предприятий;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 50. Зона объектов сельскохозяйственного назначения IV класса опасности (СХ-2)

Зона включает в себя участки территории населённого пункта, предназначенные для размещения объекты сельскохозяйственного производства IV-V класса опасности, а также обеспечивающих их необходимых инфраструктур.

***Основные виды разрешённого использования:***

предприятия по производству и переработке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства IV- V класса опасности;

хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов;

тепличное хозяйство (тепличные комплексы, одиночные элементы теплиц, прочие);

объекты торговли сельскохозяйственной продукции;

питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;

объекты рыбного хозяйства;

объекты складского назначения различного профиля IV-V класса опасности

***Условно разрешённые виды использования:***

станции технического обслуживания, автомойки, шиномонтажные мастерские;

ветеринарные клиники;

магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

предприятия общественного питания;

объекты бытового обслуживания (включая бани);

предприятия автосервиса;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

хозяйственные площадки;

хозяйственные строения и сооружения;

стоянки с гаражами боксового типа;

стоянки индивидуального легкового автотранспорта;

проезды;

объекты охраны общественного порядка;

административно-бытовые здания, управления

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

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешённых видов использования, включая противопожарную.

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

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

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны объектов сельскохозяйственного назначения определяется в соответствии с технологическими требованиями к разработке проектов сельскохозяйственных предприятий;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Глава 11. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Карта зон с особыми условиями использования территории с. Петропавловка 1-я Петропавловского 1-го сельсовета представляет собой чертёж с отображением границ населенных пунктов, территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории. На карте зон с особыми условиями использования территории населенного пункта отображены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

* + санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
  + охранные зоны объектов электроснабжения;
  + зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
  + водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы.

#### Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

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

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

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

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учётом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

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

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия по санитарно–защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

#### Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

жилой застройки, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

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

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие со­оружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

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

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.2882-11 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

6. Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями:

* жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.3.2);
* размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.4.5).

Для жилой зоны, в том числе для индивидуальной и блокированной застройки, расположенной в СЗЗ, вводится регламент использования этой территории - запрет на строительство нового жилого фонда и реконструкцию жилого фонда.

7. Изменение размера санитарно-защитной зоны:

* 1)Размер санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
* 2) Размер санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

#### Статья 53. Особые условия использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

Содержание указанного режима определено в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

1. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 3 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

#### Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных зон.

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

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается:

1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие,
5. размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
6. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
7. сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
8. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19\_1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах"](http://docs.cntd.ru/document/9003403))

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

1. централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
2. сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
3. локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
4. сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

5). В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в [пункте 1 части 4 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/901982862), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

#### Информационные источники

Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004г (в редакции от 04.03.2013.)

Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ от 03.06.2006г. (в редакции от 28.07.2012г.).

Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2006. (в редакции от 04.03.2013г.).

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101 – ФЗ от 24.07.2002г. (в редакции 29.06.2012г.).

Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве» № 112-ФЗ от 07.07.2003г. (в редакции от 26.06.2011г.).

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003г. (в редакции от 16.10.2012г.).

Федеральный закон «Об охране окружающей среды» № 7- ФЗ от 10.01.2002г. (в редакции от 25.06.2012г.).

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997г. (в редакции от 28.07.2012г.).

Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» № 52-ФЗ от 30.03.1999г. (в редакции от 25.06.2012г.).

Закон Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» № 108-ОЗ от 14.04.2003г. (в редакции от 04.07.2012г.).

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

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная класификация предприятий, сооружений и иных объектов». (в ред. от 09.09.2010г.)

СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. (Гигиенические требования к охране поверхностных вод).

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

Устав Петропавловского 1-го сельсовета Венгеровского района Новосибирской области,принят решением пятой сессии четвертого созыва Совета депутатов Вознесенского сельсовета Венгеровского района Новосибирской области от 14 сентября 2010 года №1. (с изменениями от 26 сентября 2011г.; с изменениями от 20 марта 2012г.; с изменениями от 18 декабря 2012г.).