|  |
| --- |
| D:\Upload\Логотип готовый\Рисунок1.png |

**Проект №: ПЗЗ-26/2013-1246-2013**

Заказчик: администрация Останинского сельсовета Северного района Новосибирской области

проект КОРРЕКТИРОВКИ

правил землепользования и застройки

СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Останинский сельсовет Северного района Новосибирской области

ПОЛОЖЕНИЯ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Директор С.А. Заусаев

**НОВОСИБИРСК**

**2013 г.**

01. Состав проекта

1. Положения, градостроительные регламенты – пояснительная записка.
2. Карта градостроительного зонирования:

Останинского сельсовета – М 1:50000, в том числе фрагмент карты градостроительного зонирования село Останинка М 1:10000.

1. Компакт диск (CD – R) содержит папку ПЗЗ\_ Останинского сельсовета.

02.Список основных исполнителей

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Раздел проекта | Должность | ФИО | Подпись |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Архитектурно-планировочный раздел (текст правил землепользования и застройки) | Начальник отдела разработки градостроительной документации  Градостроитель проекта  Юрисконсульт | Нестеркин А.В.  Гредникова Н.Н.  Вербицкая Т. В. |  |
| 2 | Графическое оформление проекта | Главный архитектор проекта | Зеленков М.А. |  |

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки сельского поселения Останинский сельсовет Северного района Новосибирской области 9](#_Toc366066514)

[Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки сельского поселения Останинский сельсовет Северного района Новосибирской области 9](#_Toc366066515)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах 10](#_Toc366066516)

[Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования Останинского сельсовета и градостроительных регламентах 12](#_Toc366066517)

[Статья 4. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил 14](#_Toc366066518)

[Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений в Останинском сельсовете 16](#_Toc366066519)

[Глава 2. Регулирование органами местного самоуправления Останинского сельсовета землепользования и застройки территории Останинского сельсовета 17](#_Toc366066520)

[Статья 6. Полномочия Совета депутатов в области землепользования и застройки территории Останинского сельсовета 17](#_Toc366066521)

[Статья 7. Полномочия администрации в области землепользования и застройки территории Останинского сельсовета 17](#_Toc366066522)

[Статья 8. Формирование комиссии по землепользованию и застройке Останинского сельсовета 18](#_Toc366066523)

[Статья 9. Полномочия Комиссии в области землепользования и застройки территории Останинского сельсовета 18](#_Toc366066524)

[Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Останинского сельсовета 20](#_Toc366066525)

[Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Останинского сельсовета 20](#_Toc366066526)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства 21](#_Toc366066527)

[Статья 12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 22](#_Toc366066528)

[Глава 4. Подготовка администрацией документации по планировке территории в Останинском сельсовете 24](#_Toc366066529)

[Статья 13. Общие положения 24](#_Toc366066530)

[Статья 14. Проект планировки территории 25](#_Toc366066531)

[Статья 15. Проекты межевания территорий 26](#_Toc366066532)

[Статья 16. Согласование документации по планировке территории в Останинском сельсовете 27](#_Toc366066533)

[Статья 17. Порядок утверждения документации по планировке территории в Останинском сельсовете 27](#_Toc366066534)

[Статья 18. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории в Останинском сельсовете 28](#_Toc366066535)

[Статья 19. Ведение и утверждение сводного плана красных линий в Останинском сельсовете 28](#_Toc366066536)

[Глава 5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Останинского сельсовета 30](#_Toc366066537)

[Статья 20. Общие положения о проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Останинского сельсовета 30](#_Toc366066538)

[Статья 21. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые для обсуждения на публичных слушаниях в Останинском сельсовете 30](#_Toc366066539)

[Статья 22. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила 31](#_Toc366066540)

[Статья 23. Проведение публичных слушаний в Останинском сельсовете 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 32](#_Toc366066541)

[Статья 24. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории в Останинском сельсовете и проектов межевания территории в Останинском сельсовете, подготовленных в составе документации по планировке территории в Останинском сельсовете 34](#_Toc366066542)

[Глава 6. Порядок осуществления строительных изменений объектов капитального строительства в Останинском сельсовете 36](#_Toc366066543)

[Статья 25. Общие положения 36](#_Toc366066544)

[Статья 26. Право на строительные изменения объектов капитального строительства в Останинском сельсовете 36](#_Toc366066545)

[Статья 27. Виды строительных изменений объектов капитального строительства в Останинском сельсовете 36](#_Toc366066546)

[Статья 28. Разрешение на строительство 37](#_Toc366066547)

[Статья 29. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 37](#_Toc366066548)

[Статья 30. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям, сооружениям в Останинском сельсовете 38](#_Toc366066549)

[Глава 7. Предоставление прав на земельные участки на территории Останинского сельсовета 39](#_Toc366066550)

[Статья 31. Общие положения 39](#_Toc366066551)

[Статья 32. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Останинского сельсовета 40](#_Toc366066552)

[Статья 33. Приобретение прав на земельные участки на территории Останинского сельсовета, на которых расположены объекты недвижимости 40](#_Toc366066553)

[Статья 34. Переоформление прав на земельные участки на территории Останинского сельсовета 43](#_Toc366066554)

[Статья 35. Изъятие земельных участков на территории Останинского сельсовета для муниципальных нужд 43](#_Toc366066555)

[Статья 36. Порядок определения размера компенсации собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков на территории Останинского сельсовета, изымаемых для муниципальных нужд 44](#_Toc366066556)

[Статья 37. Сервитуты 45](#_Toc366066557)

[Статья 38. Ограничение прав на землю 46](#_Toc366066558)

[Глава 8. Переходные положения 48](#_Toc366066559)

[Статья 39. Действие Правил на территории Останинского сельсовета по отношению к ранее возникшим правоотношениям 48](#_Toc366066560)

[Статья 40. Действие Правил на территории Останинского сельсовета по отношению к градостроительной документации 49](#_Toc366066561)

[Часть II. Градостроительные регламенты 50](#_Toc366066562)

[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 50](#_Toc366066563)

[Статья 41. 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 в составе Правил землепользования и застройки Останинского сельсовета 50](#_Toc366066564)

[Статья 42. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства 51](#_Toc366066565)

[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 52](#_Toc366066566)

[Статья 43. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Останинского сельсовета 52](#_Toc366066567)

[§1 Жилые зоны (Ж) 53](#_Toc366066568)

[Статья 44. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) 53](#_Toc366066569)

[Статья 45. Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования (Ж-2) 55](#_Toc366066570)

[§2 Общественно-деловые зоны (ОД) 56](#_Toc366066571)

[Статья 46. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) 56](#_Toc366066572)

[§3 Производственные зоны (П) 58](#_Toc366066573)

[Статья 47. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-1) 58](#_Toc366066574)

[§4 Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ) 59](#_Toc366066575)

[Статья 48. Зона улично-дорожной сети (ИТ-1) 59](#_Toc366066576)

[Статья 49. Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2) 61](#_Toc366066577)

[§5 Зоны рекреационного назначения (Р) 62](#_Toc366066578)

[Статья 50. Зона природного ландшафта (Р-1) 62](#_Toc366066579)

[§6 Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) 64](#_Toc366066580)

[Статья 51. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-1) 64](#_Toc366066581)

[§7 Зоны специального назначения (С) 66](#_Toc366066582)

[Статья 52. Зона кладбищ и крематориев (С-1) 66](#_Toc366066583)

[Статья 53. Зона объектов размещения отходов потребления (С-2) 67](#_Toc366066584)

[Глава 11. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 69](#_Toc366066585)

[Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 69](#_Toc366066586)

[Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон 73](#_Toc366066587)

[Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон 74](#_Toc366066588)

[Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов электросетевого хозяйства 76](#_Toc366066589)

[Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон затопления паводковыми водами 76](#_Toc366066590)

[Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон залегания полезных ископаемых 77](#_Toc366066591)

[Информационные источники 78](#_Toc366066592)

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки сельского поселения Останинский сельсовет Северного** **района Новосибирской области и внесения в них изменений**

### Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки сельского поселения Останинский сельсовет Северного района Новосибирской области

#### Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки сельского поселения Останинский сельсовет Северного района Новосибирской области

1. Правила землепользования и застройки сельского поселения Останинский сельсовет Северного района Новосибирской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, разработанным 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 Останинского сельсовета, решениями Совета депутатов Останинского сельсовета Северного района Новосибирской области (далее – Совет депутатов).

2. Настоящие Правила вводятся в следующих целях:

1. создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения Останинский сельсовет Северного района Новосибирской области (далее – Останинский сельсовет, сельсовет, поселение), обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
2. создание условий для планировки территории Останинского сельсовета и обеспечение реализации планов социально-экономического развития;
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.

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Останинского сельсовета.

1. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории Останинского сельсовета, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории поселения на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов.

#### Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

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

*градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды 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;

*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;

*благоустройство территории* - комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства;

*элементы благоустройства территории* - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, растительные компоненты, различные виды оборудования и оформления, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные сооружения, наружная реклама и информация, используемые как составные части благоустройства.

#### Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования Останинского сельсовета и градостроительных регламентах

1. На карте градостроительного зонирования Останинского сельсовета далее – карта градостроительного зонирования) установлены границы территориальных зон с учетом:

функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Останинского сельсовета;

сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

планируемых изменений границ земель различных категорий;

предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

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

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

2. На карте градостроительного зонирования отображены границы 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, кроме земель, покрытых поверхностными водами, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

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

1) в границах территорий общего пользования;

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

3) расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия.

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.

7. В случае корректировки и последующего утверждения генерального плана Останинского сельсовета в части границ сельсовета, населённых пунктов сельсовета настоящие Правила подлежат корректировке – внесению изменений в части карты градостроительного зонирования (в соответствии со статьёй 22 настоящих Правил).

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

1. Решение о подготовке проекта Правил принимается главой администрации Останинского сельсовета Северного района Новосибирской области (далее – глава администрации) в форме постановления администрации Останинского сельсовета (далее – администрация) с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории Останинского сельсовета либо к различным частям территории Останинского сельсовета (в случае подготовки проекта Правил применительно к частям территории Останинского сельсовета), 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 по землепользованию и застройке Останинского сельсовета, 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 муниципального образования 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 Останинского сельсовета либо применительно к различным частям территории Останинского сельсовета (в случае подготовки проекта Правил применительно к частям территории Останинского сельсовета);

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 Останинского сельсовета, схеме территориального планирования Новосибирской области осуществляет администрация.

6. По результатам проверки администрация направляет проект Правил главе Останинского сельсовета Северного района Новосибирской области (далее – глава муниципального образования) 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 муниципального образования 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 Уставом Останинского сельсовета Северного района Новосибирской области (далее – Устав Останинского сельсовета) и/или нормативными правовыми актами Совета депутатов, в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

10. В случае подготовки Правил применительно к части территории Останинского сельсовета публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории села Останинского сельсовета. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

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

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

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

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

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

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке.

17. 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, схеме территориального планирования Новосибирской области, утвержденным до утверждения Правил.

#### Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений в Останинском сельсовете

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

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

### Глава 2. Регулирование органами местного самоуправления Останинского сельсовета землепользования и застройки территории Останинского сельсовета

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

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

1) утверждение генерального плана Останинского сельсовета;

2) утверждение Правил землепользования и застройки Останинского сельсовета;

3) назначение голосования по вопросам изменения границ Останинского сельсовета, поселения;

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

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

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

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

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

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

2) утверждение подготовленной на основе генерального плана Останинского 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 поселения;

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

5) подготовка и утверждение документов территориального планирования;

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

7) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

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

2. В целях реализации полномочий в области землепользования и застройки территории Останинского сельсовета администрацией издаются правовые акты в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом Останинского сельсовета, решениями Совета депутатов, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской.

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

1. Комиссия по землепользованию и застройке Останинского сельсовета является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации и формируется для обеспечения реализации требований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. При подготовке решений Комиссия руководствуется настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

3. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается главой администрации.

#### Статья 9. Полномочия Комиссии в области землепользования и застройки территории Останинского сельсовета

Комиссия обладает следующими полномочиями:

запрашивает документы, материалы, необходимые для подготовки проекта Правил, внесения в них изменений;

рассматривает предложения о внесении изменений в Правила;

готовит предложения о внесении изменений в градостроительное зонирование территории Останинского сельсовета;

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

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

подготавливает проект Правил и внесение в них изменений;

подготавливает проведение публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений;

с учётом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и готовит рекомендации главе администрации;

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

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

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

даёт разъяснение положений Правил физическим и юридическим лицам;

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

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

#### Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Останинского сельсовета

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

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

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

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

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

собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды, при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от администрации, о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство в соответствующих случаях.

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

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

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

3. 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 поселения в сети «Интернет».

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

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

6. 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.

7. 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 в Останинском сельсовете

#### Статья 13. Общие положения

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

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

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

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

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

6. Разработка, согласование, утверждение и реализация документации по планировке территории и другой проектной документации в Останинском сельсовете осуществляются на основе материалов комплексных инженерных изысканий со сроком разработки не более двух лет, состав которых определяется в зависимости от вида документации.

7. Экспертиза документации по планировке территории и проектной документации в Останинском сельсовете производятся в установленном законодательством порядке.

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

#### Статья 14. Проект планировки территории

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

2. Решение о подготовке документации по планировке территории в части проектов планировки в Останинском сельсовете принимается администрацией по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории в части проектов планировки в Останинском сельсовете.

3. Указанное в [пункте 2](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 поселения в сети "Интернет".

4. В течение 30 дней со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории в части проектов планировки в Останинском сельсовете физические или юридические лица вправе представить в администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории в части проектов планировки в Останинском сельсовете.

5. Администрация в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами, обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает задание на подготовку документации по планировке территории в части проектов планировки в Останинском сельсовете, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

6. Документация по планировке территории в части проектов планировки в Останинском сельсовете 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.

7. Подготовка документации по планировке территории в части проектов планировки в Останинском сельсовете осуществляется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=9973AF9809BF6FD7C6FA1DCB1E3BFC325EA02465D1D1187C48E7D1D092ZBnBJ) Российской Федерации, законами Новосибирской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Останинского сельсовета.

8. Проект планировки территории в Останинском сельсовете является основой для разработки проектов межевания территорий (участков).

#### Статья 15. Проекты межевания территорий

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

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий в Останинском сельсовете осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий в Останинском сельсовете 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 в Останинском сельсовете может осуществляться в составе проектов планировки территорий в Останинском сельсовете или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту в данной территориальной зоне.

5. В проекте межевания территории в Останинском сельсовете отображаются: красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы застроенных земельных участков, границы формируемых земельных участков, границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; границы территорий объектов культурного наследия; границы зон с особыми условиями использования территорий и действия публичных сервитутов.

#### Статья 16. Согласование документации по планировке территории в Останинском сельсовете

1. Администрация осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории в Останинском сельсовете на соответствие генеральному плану поселения, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, другим требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Документация по планировке территории в Останинском сельсовете в процессе проверки подлежит согласованию структурными подразделениями администрации.

3. Структурное подразделение, которому направлена на согласование документация по планировке территории в Останинском сельсовете, рассматривает, согласовывает или дает мотивированный отказ в срок не более десяти рабочих дней.

4. По результатам проверки администрация принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории в Останинском сельсовете главе муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории в Останинском сельсовете до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется статьей 24 настоящих Правил.

#### Статья 17. Порядок утверждения документации по планировке территории в Останинском сельсовете

1. Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, экспертиз принимает решение об утверждении документации по планировке территории в Останинском сельсовете или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

2. Утвержденная документация по планировке территории в Останинском сельсовете 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 поселения в сети "Интернет".

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

1. Предложения застройщиков по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории в Останинском сельсовете 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 в Останинском сельсовете, несет все затраты по корректировке документации.

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

#### Статья 19. Ведение и утверждение сводного плана красных линий в Останинском сельсовете

1. На основе проектов планировки, межевания и застройки территорий, а также проектов санитарно-защитных зон, водоохранных зон, проектов охранных зон памятников истории и культуры в Останинском сельсовете устанавливаются линии градостроительного регулирования.

2. На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

красные линии;

линии регулирования застройки;

границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

границы водоохранных зон.

3. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории Останинского сельсовета. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах Останинского сельсовета, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости в Останинском сельсовете, их государственной регистрации.

4. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

в документации по планировке территории и проектной документации;

в проектах инженерно-транспортных коммуникаций;

в документации по инвентаризации земель и установления границ землепользования;

при установлении границ территориальных зон.

5. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе градостроительной документации.

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

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

7. Согласование откорректированной документации осуществляется в порядке, установленном статьей 1[6](consultantplus://offline/ref=7579D5B6CBF19C730ADEBA2DFB6491608753EA6AE70D0C990E81F25C458AE82F6711817CB46C8A44F2F025c5WCJ) настоящих Правил.

8. Утверждение откорректированной документации производится в порядке, установленном [статьей](consultantplus://offline/ref=7579D5B6CBF19C730ADEBA2DFB6491608753EA6AE70D0C990E81F25C458AE82F6711817CB46C8A44F2F027c5W9J) 17 настоящих Правил.

9. Ведение сводного плана красных линий в Останинском сельсовете:

1) сводный план красных линий в Останинском сельсовете выполняется, хранится и поддерживается администрацией;

2) подлинные чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий сдаются заказчиком градостроительной документации и хранятся в администрации вместе с соответствующей градостроительной документацией.

10. Предоставление материалов сводного плана красных линий в Останинском сельсовете:

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

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

#### Статья 20. Общие положения о проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Останинского сельсовета

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Останинского сельсовета (далее – публичные слушания) проводятся в соответствии с [Конституцией](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CACF1234DEADDE4A7A0082B5679701199A2FF6F111A77D5953AD3CBE9L7tCK) Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области, [Уставом](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270420251D93F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFFF3L8t3K) Останинского сельсовета, настоящими Правилами и иными правовыми актами.

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

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

#### Статья 21. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые для обсуждения на публичных слушаниях в Останинском сельсовете

1. Темами для проведения публичных слушаний в Останинском сельсовете могут являться:

внесение изменений в Правила;

предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

установление публичных сервитутов;

рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории в Останинском сельсовете.

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

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

#### Статья 22. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящими Правилами.

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

1) несоответствие Правил генеральному плану Останинского сельсовета, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план поселения;

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 Останинского сельсовета;

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

3. Указанные в [пункте 2](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270824231993F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFCF0L8t2K) настоящей статьи заявители, в случае необходимости внесения изменений в Правила, обращаются с соответствующим письменным предложением в Комиссию. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения осуществляет подготовку заключения, в котором 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 или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителям.

5. Решения о подготовке проекта изменений и о проведении публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

6. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

7. Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются Комиссией в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила.

#### Статья 23. Проведение публичных слушаний в Останинском сельсовете 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 в Останинском сельсовете , направляет соответствующее заявление в Комиссию.

2. В целях объективного решения вопроса предоставления 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 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 в Останинском сельсовете публичные слушания по вопросу предоставления соответствующего разрешения проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

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

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

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

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и 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.

8. 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 поселения в сети "Интернет".

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

#### Статья 24. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории в Останинском сельсовете и проектов межевания территории в Останинском сельсовете, подготовленных в составе документации по планировке территории в Останинском сельсовете

1. Решение о проведении публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории в Останинском сельсовете принимает глава муниципального образования.

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

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

1. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей Останинского сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.
2. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Комиссия направляет главе администрации подготовленную документацию по планировке территории в Останинском сельсовете, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории в Останинском сельсовете и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.
3. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории в Останинском сельсовете подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

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

### Глава 6. Порядок осуществления строительных изменений объектов капитального строительства в Останинском сельсовете

#### Статья 25. Общие положения

Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок производства строительных изменений объектов капитального строительства в Останинском сельсовете лицами, имеющими на них право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

К строительным изменениям объектов капитального строительства в Останинском сельсовете относятся:

строительство;

реконструкция;

капитальный ремонт;

снос объектов.

#### Статья 26. Право на строительные изменения объектов капитального строительства в Останинском сельсовете

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

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

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

#### Статья 27. Виды строительных изменений объектов капитального строительства в Останинском сельсовете

1. Строительные изменения объектов капитального строительства в Останинском сельсовете подразделяются на изменения, для которых:

не требуется разрешение на строительство;

требуется разрешение на строительство.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Новосибирской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

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

#### Статья 28. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство в Останинском сельсовете выдается администрацией в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

#### Статья 29. 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 в Останинском сельсовете осуществляется администрацией на основании заявления застройщика в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности.

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

#### Статья 30. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям, сооружениям в Останинском сельсовете

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование в Останинском сельсовете производится решением администрации.

2. Адреса зданиям, строениям, сооружениям в Останинском сельсовете присваиваются постановлением администрации.

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

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

### Глава 7. Предоставление прав на земельные участки на территории Останинского сельсовета

#### Статья 31. Общие положения

1. Предоставление прав на земельные участки на территории Останинского сельсовета 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 на территории Останинского сельсовета осуществляет орган местного самоуправления Останинского сельсовета в пределах предоставленных полномочий.

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

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

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

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

4. Права на земельные участки на территории Останинского сельсовета, 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.

#### Статья 32. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Останинского сельсовета

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

2. Основными принципами организации и проведения торгов в Останинском сельсовете являются:

создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории Останинского сельсовета;

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

гласность деятельности органов местного самоуправления Останинского сельсовета 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 на территории Останинского сельсовета выступает уполномоченный орган администрации.

#### Статья 33. Приобретение прав на земельные участки на территории Останинского сельсовета, на которых расположены объекты недвижимости

1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые) на территории Останинского сельсовета, 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 34. Переоформление прав на земельные участки на территории Останинского сельсовета

1. Переоформление прав на земельные участки на территории Останинского сельсовета 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;

на 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;

на право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

#### Статья 35. Изъятие земельных участков на территории Останинского сельсовета для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков на территории Останинского сельсовета для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях:

1) в целях застройки территории поселения в соответствии с генеральным планом Останинского 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 на территории Останинского сельсовета для муниципальных нужд определяется органом местного самоуправления Останинского сельсовета самостоятельно.

Решение об изъятии земельных участков на территории Останинского сельсовета 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 36. Порядок определения размера компенсации собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков на территории Останинского сельсовета, изымаемых для муниципальных нужд

1. Собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков на территории Останинского сельсовета 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 на территории Останинского сельсовета, 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 37. 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 38. Ограничение прав на землю

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

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным [кодексом](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 картами зон с особыми условиями использования территории. Использование земельных участков для иных целей не допускается;

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

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

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

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

на праве собственности;

на праве постоянного (бессрочного) пользования;

на праве пожизненного наследуемого владения.

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

5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

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

6. Ограничение прав на землю устанавливается:

исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;

администрацией в порядке, установленном органом местного самоуправления;

решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

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

### Глава 8. Переходные положения

#### Статья 39. Действие Правил на территории Останинского сельсовета 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 территории Останинского сельсовета 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 на территории Останинского сельсовета 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 на территории Останинского сельсовета могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

9. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства на территории Останинского сельсовета 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 40. Действие Правил на территории Останинского сельсовета 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 разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана Останинского сельсовета;

о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

о разработке новой документации по планировке территории в Останинском сельсовете, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### 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 41. 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 в составе Правил землепользования и застройки Останинского сельсовета

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

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

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

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

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;

3) максимальное количество этажей или максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;

4) минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории земельных участков.

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

#### Статья 42. 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.

4. 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 Останинского сельсовета или уполномоченным органом администрации.

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

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

#### Статья 43. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Останинского сельсовета

На карте градостроительного зонирования Останинского сельсовета выделены следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

1. **Жилые зоны (Ж)**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

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

**2. Общественно-деловые зоны (ОД)**

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

1. **Производственные зоны (П)**

Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-2)

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

Зона улично-дорожной сети (ИТ-1)

Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2)

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

Зона природного ландшафта (Р-1)

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

Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-1)

**7.Зоны специального назначения (С)**

Зона кладбищ и крематориев (С-1*)*

Зона объектов размещения отходов потребления (С-2)

#### §1 Жилые зоны (Ж)

#### Статья 44. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для застройки индивидуальными жилыми домами. В застройке в пределах указанной зоны могут размещаться отдельные объекты социального и культурно-бытового назначения, преимущественно местного значения, обслуживающие жителей, проживающих на данной территории, а также необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

***Основные виды разрешенного использования:***

индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;

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

сблокированные жилые дома в 1–3 этажа с приквартирными земельными участками.

***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;

клубы по интересам, центры досуговых занятий;

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

амбулаторно-поликлинические учреждения;

здания филиалов и отделения банков и страховых компаний;

гостиницы;

культовые объекты;

объекты индивидуальной трудовой деятельности;

учреждения жилищно-коммунального хозяйства, МЧС;

ветлечебницы без постоянного содержания животных.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

игровые детские площадки, спортивные площадки;

площадки для отдыха;

площадки для выгула собак;

площадки для мусоросборников;

гостевые автостоянки;

парковки автотранспорта перед объектами обслуживания;

ограждения вдоль улиц, ограждения между земельными участками;

озеленённые территории;

иные элементы благоустройства;

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

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

автономные источники теплоснабжения;

теплицы и оранжереи индивидуального пользования;

детские дошкольные учреждения;

школы общеобразовательные;

аптеки;

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

предприятия бытового обслуживания;

отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи;

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***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства | га | 0,08-0,50 |
| 2 | Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии улиц. | м | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от жилого дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 5 | Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов. | м | 5 |
| 6 | Минимальное расстояние от бань, гаражей и других построек до соседнего участка | м | 1 |
| 7 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 8 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой:  1 – 3 этажа  4 этажа и выше | м | 15  20 |
| 9 | Параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка |  |  |

**Примечания**

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

#### Статья 45. Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования (Ж-2)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения образовательных учреждений.

В зоне допускается размещение объектов социального и культурного назначения, обслуживающих население, а также необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

***Основные виды разрешённого использования:***

объекты дошкольного, начального и среднего общего образования;

учебно-лабораторные, учебно-производственные мастерские;

школы-интернаты.

***Условно разрешённые виды использования:***

амбулаторно-поликлинические учреждения;

конфессиональные объекты;

временные торговые объекты;

автостоянки для временного хранения легковых автомобилей;

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

игровые площадки;

физкультурно-оздоровительные сооружения;

проезды;

пешеходные связи;

озеленённые территории;

ограждения;

иные элементы благоустройства;

хозяйственные участки и иные объекты, связанные с обеспечением и учебной деятельностью;

библиотеки, компьютерные центры;

центры общения и досуговых занятий;

предприятия общественного питания;

пункты оказания первой медицинской помощи;

опорные пункты охраны правопорядка;

жилые дома, предназначенные для проживания работников образовательных учреждений;

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

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

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

параметры элементов благоустройства на территории зоны объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

#### §2 Общественно-деловые зоны (ОД)

#### Статья 46. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения объектов делового и финансового назначения, административных учреждений, объектов предпринимательской деятельности, культуры, торговли, общественного питания, связанных с обеспечением жизнедеятельности жителей Останинского сельсовета.

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

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

организации и учреждения сферы управления (административные объекты);

суд, прокуратура, нотариальная контора, юридическая консультация;

кредитно-финансовые организации, офисы;

ЗАГС, бюро ритуальных услуг;

предприятия связи, почтамт;

здания и помещения агентств недвижимости;

здания и помещения общественных организаций;

учреждения культуры и искусства;

библиотеки, архивы, информационные центры;

культовые объекты;

выставочные павильоны, музеи, галереи;

зрелищные и развлекательные объекты;

отделения и участковые пункты полиции;

объекты оптовой и розничной торговли общепоселкового значения и специализированные, торговые центры;

открытые и крытые рынки;

объекты социального назначения.

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

многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;

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;

предприятия общественного питания;

предприятия бытового обслуживания населения, дома быта;

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

спортивные залы, спортивные площадки, бассейны;

пешеходные связи;

пешеходные зоны;

проезды;

автостоянки надземные открытого и закрытого типов;

парки, скверы, бульвары, набережные;

малые архитектурные формы;

средства визуальной информации;

некапитальные нестационарные сооружения мелкорозничной торговли, бытового обслуживания и питания;

общественные туалеты;

иные виды элементов благоустройства;

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;

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 на территории зоны делового, общественного и коммерческого назначения определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечания**

Допускается размещение на первых этажах жилых зданий объектов социального, коммунально-бытового, административного назначения и иных объектов, связанных с обслуживанием граждан, не требующих установления санитарно-защитных норм и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, при этом обязательным условием является наличие отдельного входа.

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

#### §3 Производственные зоны (П)

#### Статья 47. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-1)

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

В зоне предусматривается также размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

***Основные виды разрешенного использования:***

производственные предприятия и коммунально-складские объекты IV-V классов опасности;

оптовые базы и склады;

коллективные овощехранилища;

пожарные депо, объекты пожарной охраны;

сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств и механизмов.

***Условно разрешенные виды использования:***

общежития;

гостиницы, мотели;

центры повышения квалификации;

рынки производственных товаров;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

гаражи боксового типа;

автокомплексы, здания по продаже и обслуживанию автомобилей;

автошколы;

кинологические центры;

ветеринарные лечебницы, ветеринарные приемные пункты;

спортивно-оздоровительные сооружения.

представительства иногородних производств;

отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

административно-бытовые здания, управления;

конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории;

пункты оказания первой медицинской помощи;

предприятия общественного питания;

магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

торгово-выставочные комплексы;

отделения, участковые пункты полиции;

общественные туалеты;

автостоянки;

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

элементы благоустройства.

***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 IV-V классов опасности определяется в соответствии с нормами проектирования конкретных предприятий.

параметры элементов благоустройства на территории зоны производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

#### §4 Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

#### Статья 48. Зона улично-дорожной сети (ИТ-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, 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);

расширения дороги, дублирующие участки дорог;

защитные сооружения;

пешеходные площади и площадки;

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

остановочные площадки и павильоны; посадочные площадки общественного транспорта;

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

автозаправочные станции, автомобильные газозаправочные станции;

объекты автомобильного и дорожного сервиса.

***Условно разрешенные виды использования:***

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

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

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

открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;

подземные стоянки для автомобилей;

сооружения постов ГИБДД;

контрольно-пропускные пункты;

диспетчерские пункты;

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

элементы благоустройства.

***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 на территории зоны улично-дорожной сети определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

#### Статья 49. Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2)

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

***Основные виды разрешенного использования:***

теплоэлектроцентрали, районные котельные;

производственно-технологический комплекс - гидроэлектростанция;

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

водозаборные сооружения;

водопроводные очистные сооружения;

насосные станции;

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

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

метеостанции;

пожарные депо;

гаражи, автотранспортные предприятия;

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

***Условно разрешенные виды использования:***

учебные заведения среднего профессионального образования;

поликлиники;

общежития;

гостиницы.

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

спортивно-оздоровительные сооружения.

***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;

предприятия общественного питания;

административно-бытовые здания и помещения, здания управлений, научно-исследовательские лаборатории, конструкторские бюро;

бани, прачечные;

медицинские пункты;

складские здания и помещения;

сооружения для хранения и технического обслуживания энергетического оборудования;

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

санитарно-защитные зеленые насаждения;

ограждения;

средства визуальной информации;

общественные туалеты;

иные элементы благоустройства;

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 объектов инженерной инфраструктуры определяется в соответствии с нормами проектирования конкретных предприятий**;**

параметры элементов благоустройства на территории зоны объектов инженерной инфраструктуры определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

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

#### Статья 50. Зона природного ландшафта (Р-1)

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

***Основные виды разрешённого использования:***

лесопарки;

зоны отдыха;

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

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

***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;

пляжи;

спасательные станции;

базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;

автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;

автостоянки для временного хранения туристических автобусов;

предприятия автосервиса.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

детские площадки, площадки для отдыха;

площадки для выгула собак;

общественные туалеты;

некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

места для пикников, костров;

объекты охраны общественного порядка;

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

элементы благоустройства: озеленённые территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации.

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

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

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

параметры элементов благоустройства на территории зоны природного ландшафта определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

#### §6 Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

#### Статья 51. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения личных подсобных хозяйств (полевых земельных участков), крестьянских (фермерских) хозяйств, а также обеспечивающих их необходимых инфраструктур.

На территории личных подсобных хозяйств (полевых земельных участков) в соответствии с Федеральным законом «О личном подсобном хозяйстве» (в редакции от 26.06.2011г.) запрещено возведение капитальных зданий и строений.

***Основные виды разрешённого использования:***

некапитальные сооружения на территории личных подсобных хозяйств (полевых земельных участков), предназначенные для обеспечения производства сельскохозяйственной продукции;

объекты, связанные с производством и переработкой сельскохозяйственной продукции;

объекты, связанные с техническим обслуживанием сельскохозяйственного производства (ремонт, складирование);

питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;

объекты животноводства;

объекты рыбного хозяйства;

объекты оптовой торговли;

складские объекты;

зеленые насаждения, выполняющие специальные функции;

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

***Условно разрешённые виды использования:***

спортивные площадки, площадки отдыха;

аптеки;

станции технического обслуживания, автомойки, шиномонтажные мастерские.

объекты розничной торговли;

предприятия бытового обслуживания (включая бани);

объекты железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов).

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

некапитальные сооружения на территории личных подсобных хозяйств (полевых земельных участков), предназначенные для жизнеобеспечения ведущих хозяйство;

хозяйственные площадки;

хозяйственные строения и сооружения;

стоянки с гаражами боксового типа;

стоянки индивидуального легкового автотранспорта;

проезды общего пользования;

предприятия автосервиса;

предприятия общественного питания;

ветеринарные поликлиники;

объекты охраны общественного порядка;

общественные туалеты;

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

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

элементы благоустройства.

***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 на территории объектов сельскохозяйственного назначения определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание**

Зоны объектов сельскохозяйственного назначения устанавливаются и наносятся на карты градостроительного зонирования Останинского сельсовета после уточнения границ личных подсобных хозяйств (полевых земельных участков), крестьянских (фермерских) хозяйств. Внесение изменений в настоящие Правила в части карт градостроительного зонирования осуществляется в соответствии со статьёй 22 настоящих Правил.

#### §7 Зоны специального назначения (С)

#### Статья 52. Зона кладбищ и крематориев (С-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения кладбищ и крематориев с включением объектов инженерной инфраструктуры.

***Основные виды разрешённого использования:***

кладбища, стены скорби, крематории;

мемориалы;

культовые объекты.

***Условно разрешённые виды использования:***

магазины по продаже ритуальных принадлежностей;

киоски, павильоны розничной торговли.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с функционированием кладбищ, стен скорби, крематориев;

памятники;

объекты похоронного обслуживания, дома траурных обрядов;

пункты оказания медицинской помощи;

пункты охраны общественного порядка;

общественные туалеты;

открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

озеленённые территории;

фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;

средства визуальной информации;

ограждения;

иные элементы благоустройства;

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

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

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

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

параметры элементов благоустройства на территории зоны кладбищ и крематориев определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

#### Статья 53. Зона объектов размещения отходов потребления (С-2)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения отходов производства и потребления и объектов санитарной очистки, биологических отходов.

***Основные виды разрешённого использования:***

мусороперерабатывающие и мусоросжигающие заводы;

полигоны для твердых бытовых и промышленных отходов;

свалки для нечистот и жидких хозяйственных отбросов, органического происхождения и твердых гниющих отбросов;

объекты размещения отходов производства и потребления;

мусороперегрузочные станции;

снегоотвалы;

пункты приема утильсырья;

пункты приема металлолома, в том числе цветных металлов;

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;

на территории размещения биологических отходов – скотомогильники (биотермические ямы), помещения для вскрытия трупов животных, хранение дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов.

***Условно разрешённые виды использования:***

предприятия, технологически связанные с мусоропереработкой и вторичным использованием отходов потребления и производства.

на территории размещения биологических отходовусловно разрешённые виды использования не устанавливаются.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

производственные, административно-бытовые, вспомогательные здания и сооружения для обеспечения деятельности объектов, расположенных в зоне санитарно-технического назначения (сооружения мойки, пропарки и обеззараживания машинных механизмов, склады хранения дезинфицирующих средств);

пункт охраны общественного порядка;

общественные туалеты;

временные парковки и стоянки для автомобилей;

зелёные насаждения, выполняющие специальные функции;

средства визуальной информации;

иные элементы благоустройства;

локальные очистные сооружения, в том числе для очистки поверхностного стока и дренажных вод;

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

на территории размещения биологических отходов – объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных на данной территории, 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 размещения отходов потребленияопределяется в соответствии с технологическими требованиями к разработке проектов предприятий санитарно-технического назначения.

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

#### Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

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

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

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

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

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

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

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

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

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

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

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

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

1) выявление, 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 на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

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

1) на территории первого пояса ЗСО должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО подземных источников водоснабжения (указанные в пункте 3.1 настоящей статьи);

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ЗСО ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

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

1) выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области (далее – Управление Роспотребнадзора по Новосибирской области);

2) регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

3) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

4) все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Новосибирской области лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

5) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение;

3.2.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

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

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

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

2) 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;

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

4) не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

5) запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

6) использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

7) в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, в которых содержание химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно–защитной полосе водоводов:

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

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

#### Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных 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 для удобрения почв;

2)размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

4. В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

#### Статья 56. 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 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

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

#### Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов электросетевого хозяйства

1. На территории зон охраны объектов электросетевого хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе 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", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

#### Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон затопления паводковыми водами

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон затопления паводковыми водами установлены в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01 – 89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», согласно которым:

1. Размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур запрещается в зонах возможного затопления (при глубине затопления 1,5 м и более), не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты.
2. Территории поселения, расположенные на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды подсыпкой (намывом) или обвалованием. Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно [СНиП 2.06.15](garantF1://2206247.35), СНиП 2.06.03-85, СП 58.13330.
3. За расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью: один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями; один раз в 10 лет - для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

#### Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон залегания полезных ископаемых

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон залегания полезных ископаемых устанавливаются в соответствии с Законом РФ «О недрах» от 21.02.92  № 2395-1 и СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01 – 89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

#### Информационные источники

Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004г (в редакции от 24.07.2013г.).

Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2006. (в редакции от 23.07.2013г.).

Лесной кодекс Российской Федерации № 200-ФЗ от 04.12.2006г. (в редакции от 28.07.2012г.).

Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.2006 г. (в редакции от 07.05.2013г.).

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101 – ФЗ от 24.07.2002г. (в редакции 07.06.2013г.).

Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 21.12.2004г. (в редакции от 07.06.2013г.).

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003г. (в редакции от 07.05.2013г.).

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 23.07.2013г.).

Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» № 52-ФЗ от 30.03.1999г. (в редакции от 23.07.2013г.).

Федеральный закон «О недрах» от 21.02.92  № 2395-1.

Закон Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» № 108-ОЗ от 14.04.2003г. (в редакции от 05.07.2013г.).

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".

Методические рекомендации по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утверждённые приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2011 г. N 613.

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

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

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

СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»

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

[СНиП 2.06.15](garantF1://2206247.35) Инженерная защита территории от затопления и подтопления.

СНиП 2.06.03-85 «Мелиоративные системы и сооружения».

СП 58.13330.2012 Гидротехнические сооружения. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 33-01-2003.

Устав Останинского сельсовета Северного района Новосибирской области, принятый Решением Совета депутатов Останинского сельсовета Северного района Новосибирской области.