**13 января 2014 г.**

**ПРОТОКОЛ № 1**

**публичных слушаний**

Всего присутствовало 12 граждан.

Председатель публичных слушаний – **Чернов Владимир Иванович**

Секретарь публичных слушаний – **Федченко Ольга Гениевна**

Докладчик (член комиссии по Правилам землепользования застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области) – **Федченко Ольга Гениевна**

Повестка дня:

Вопрос №1

Рассмотрение подготовленного Комиссией по подготовке проекта изменений Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее – Комиссия) проекта Правил землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области:

1. **1.**Внести изменение в границы территориальной зоны «Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности (П-1)» (схема прилагается);
2. **2.**Внести изменение в границы территориальной зоны «Зона коммунальных и складских объектов (П-3)» (схема прилагается);
3. **3.**Внести  дополнение в  подпункт 1) п.1 ст. 31 «Зона коммунальных и складских объектов (П-3)» основной вид разрешенного использования:

- открытые автостоянки, места долговременного хранения автомобилей;

- офисы конторы различных организаций, фирм, компаний;

- складские помещения и специализированные площадки;

- автотранспортные предприятия, станции техобслуживания автомобилей;

- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кафе,

бары, столовые;

- павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

1. **4.**Внести изменение в границы территориальной зоны «Зона автомобильного и железнодорожного транспорта (ИТ-1)» (схема прилагается);
2. **5.**Изменить п.2 ст.22 Зона жилой застройки (Ж-1) - убрать подпункт ширину вновь предоставляемого участка для строительства дома принимать  не менее 20 метров;
3. **6.**Дополнить ст.22 Зона жилой застройки (Ж-1) пунктом 3. Предельный минимальный максимальный размер земельного участка:

–индивидуальное жилищное строительство – 0,06га (минимальный размер) -0,20га (максимальный размер);

–ведение личного подсобного хозяйства – 0,08га (минимальный размер) -0,50га (максимальный размер);

1. **7.**Дополнить п.п.1) п.1 ст. 40 Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2) основного вида разрешенного использования:

-для садоводства.

1. **8.**Дополнить п.п.1) п.2 ст.40 Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)  минимальный размер земельного участка «для садоводства» - 0,04га, максимальный размер - 0,12га.
2. **9.**Дополнить ст. 23 Зона развития застройки жилыми домами (Ж-2) пунктом 1. Основные виды разрешенного использования:

- комплексная жилая застройка;

- многоквартирные дома до 9 этажей;

- малоэтажная жилая застройка;

- индивидуальное жилищное строительство;

- детские площадки, площадки для отдыха, занятий физкультурой с элементами озеленения;

- мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;

- автономные источники теплоснабжения;

- автономные источники электроснабжения;

- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;

- контрольно-пропускные пункты;

- сооружения связи;

- опоры линий электропередач;

- автомобильные дороги общего пользования;

- автомобильные дороги не общего пользования;

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

- объекты религиозного назначения.

**10.**Внести  дополнение в  подпункт 1) п.1 ст. 22 Зона жилой застройки (Ж-1) основной вид разрешенного использования:

- пилорамы;

- склады;

- ведение крестьянского фермерского хозяйства;

- ведение сельскохозяйственного производства;

**11.**Внести  дополнение в  подпункт 1) п. 1 ст. 32 «Зона автомобильного и железнодорожного транспорта (ИТ-1)» основной вид разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации автомобильной дороги.

По первому вопросу повестки дня слушали Федченко О.Г., которая сообщила о том, что Комиссией  подготовлен проект изменений Правил землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. В процессе общественного обсуждения подготовленного Комиссией проекта поступили предложения от  жителей муниципального образования и от заинтересованных лиц, о внесении изменений в подготовленный проект:

1. **1.**Дополнить п.п.2) п.1 ст. 40 Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2) условно-разрешенный вид использования:

-гостиницы, мотели, кемпинги.

По первому вопросу голосовали внести изменения в Правила землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, а именно:

1. Внести изменение в границы территориальной зоны «Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности (П-1)» (схема прилагается);
2. Внести изменение в границы территориальной зоны «Зона коммунальных и складских объектов (П-3)» (схема прилагается);
3. Внести  дополнение в  подпункт 1) п.1 ст. 31 «Зона коммунальных складских объектов (П-3)» основной вид разрешенного использования:

- открытые автостоянки, места долговременного хранения автомобилей;

- офисы конторы различных организаций, фирм, компаний;

- складские помещения и специализированные площадки;

- автотранспортные предприятия, станции техобслуживания автомобилей;

- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кафе,

бары, столовые;

- павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

1. Внести изменение в границы территориальной зоны «Зона автомобильного и железнодорожного транспорта (ИТ-1)» (схема прилагается);
2. Изменить п.2 ст.22 Зона жилой застройки (Ж-1) - убрать подпункт ширину вновь предоставляемого участка для строительства дома принимать  не менее 20 метров;
3. Дополнить ст.22 Зона жилой застройки (Ж-1) пунктом 3. Предельный минимальный максимальный размер земельного участка:

–индивидуальное жилищное строительство – 0,06га (минимальный размер) -0,20га (максимальный размер);

–ведение личного подсобного хозяйства – 0,08га (минимальный размер) -0,50га (максимальный размер);

1. Дополнить п.п.1) п.1 ст. 40 Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2) основного вида разрешенного использования:

-для садоводства.

1. Дополнить п.п.1) п.2 ст.40 Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)  минимальный размер земельного участка «для садоводства» - 0,04га, максимальный размер - 0,12га.
2. Дополнить ст. 23 Зона развития застройки жилыми домами (Ж-2) пунктом 1. Основные виды разрешенного использования:

- комплексная жилая застройка;

- многоквартирные дома до 9 этажей;

- малоэтажная жилая застройка;

- индивидуальное жилищное строительство;

- детские площадки, площадки для отдыха, занятий физкультурой с элементами озеленения;

- мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;

- автономные источники теплоснабжения;

- автономные источники электроснабжения;

- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;

- контрольно-пропускные пункты;

- сооружения связи;

- опоры линий электропередач;

- автомобильные дороги общего пользования;

- автомобильные дороги не общего пользования;

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

- объекты религиозного назначения.

10.  Внести  дополнение в  подпункт 1) п.1 ст. 22 Зона жилой застройки (Ж-1) основной вид разрешенного использования:

- пилорамы;

- склады;

- ведение крестьянского фермерского хозяйства;

- ведение сельскохозяйственного производства;

11.  Внести  дополнение в  подпункт 1) п. 1 ст. 32 «Зона автомобильного и железнодорожного транспорта (ИТ-1)» основной вид разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации автомобильной дороги.

12.  Дополнить п.п.1) п.1 ст. 40 Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2) основного вида разрешенного использования:

-гостиницы, мотели, кемпинги.

«за» - 12, «против» - 0, «воздержались» - 0.

РЕШИЛИ:

1. представить результаты публичных слушаний Главе Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, Комиссии по подготовке проекта изменений Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;
2. рекомендовать Совету депутатов Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области утвердить разработанный Комиссией проект изменения Правил землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области при условии внесения в него изменений, предложенных жителями Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в ходе публичных слушаний;
3. контроль за исполнением принятых решений возложить на Чернова В. И.

Председатель публичных слушаний \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Чернов В. И.

Секретарь публичных слушаний \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Федченко О. Г.

**Проект изменений в Правила землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее – Правила):**

1. **1.**Внести изменение в границы территориальной зоны «Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности (П-1)» (схема прилагается);
2. **2.**Внести изменение в границы территориальной зоны «Зона коммунальных и складских объектов (П-3)» (схема прилагается);
3. **3.**Внести  дополнение в  подпункт 1) п.1 ст.29 «Зона коммунальных и складских объектов (П-3)» основной вид разрешенного использования:

- открытые автостоянки, места долговременного хранения автомобилей;

- офисы конторы различных организаций, фирм, компаний;

- складские помещения и специализированные площадки;

- автотранспортные предприятия, станции техобслуживания автомобилей;

- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кафе,

бары, столовые;

- павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

1. **4.**Внести изменение в границы территориальной зоны «Зона автомобильного и железнодорожного транспорта (ИТ-1)» (схема прилагается);
2. **5.**Изменить п.2 ст.22 Зона жилой застройки (Ж-1) - убрать подпункт ширину вновь предоставляемого участка для строительства дома принимать  не менее 20 метров;
3. **6.**Дополнить ст.22 Зона жилой застройки (Ж-1) пунктом 3. Предельный минимальный максимальный размер земельного участка:

–индивидуальное жилищное строительство – 0,06га (минимальный размер) -0,20га (максимальный размер);

–ведение личного подсобного хозяйства – 0,08га (минимальный размер) -0,50га (максимальный размер);

1. **7.**Дополнить п.п.1) п.1 ст. 40 Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2) основного вида разрешенного использования:

-для садоводства.

1. **8.**Дополнить п.п.1) п.2 ст.40 Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)  минимальный размер земельного участка «для садоводства» - 0,04га, максимальный размер - 0,12га.
2. **9.**Дополнить ст. 23 Зона развития застройки жилыми домами (Ж-2) пунктом 1. Основные виды разрешенного использования:

- комплексная жилая застройка;

- многоквартирные дома до 9 этажей;

- малоэтажная жилая застройка;

- индивидуальное жилищное строительство;

- детские площадки, площадки для отдыха, занятий физкультурой с элементами озеленения;

- мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;

- автономные источники теплоснабжения;

- автономные источники электроснабжения;

- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;

- контрольно-пропускные пункты;

- сооружения связи;

- опоры линий электропередач;

- автомобильные дороги общего пользования;

- автомобильные дороги необщего пользования;

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

- объекты религиозного назначения.

**10.**Внести  дополнение в  подпункт 1) п.1 ст. 22 Зона жилой застройки (Ж-1) основной вид разрешенного использования:

- пилорамы;

- склады;

- ведение крестьянского фермерского хозяйства;

- ведение сельскохозяйственного производства;

**11.**Внести  дополнение в  подпункт 1) п. 1 ст. 32 «Зона автомобильного и железнодорожного транспорта (ИТ-1)» основной вид разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации автомобильной дороги.





**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки**

**Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденных решением 19-ой сессии совета депутатов Криводановского сельсовета №24 от 25.04.2011г**

**1.      Изложить п. 7 ст. 10 в следующей редакции: «Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта, продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.»**

**2.      Изменить наименование территориальной зоны «Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)», исключив слово «индивидуальной». В связи с этим в абзаце 2 подпункта 1 пункта 1 статьи 21 Правил, а также в Условных обозначениях Карты градостроительного зонирования (статья 44 Правил) в наименовании территориальной зоны Ж-1 исключить слово «индивидуальной».**

**3. Изложить статью 22 Правил в следующей редакции:**

**«Статья 22. Зона жилой застройки (Ж-1)**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство;

- ведение личного подсобного хозяйства;

- сады, огороды,

- отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 800 - 1500 кв. м.;

- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;

- многоквартирные дома не выше 9 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, стационары;

- спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, спортивные комплексы кроме спортивных комплексов со специальными требованиями размещения;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;

- объекты инженерно-технического обеспечения и связи;

- здания многофункционального использования до 9 этажей, в том числе с квартирами на верхних этажах с размещением объектов делового, культурного, общественного, обслуживающего назначения;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- гостиницы, гостевые дома;

- объекты пожарной охраны;

- отделения, участковые пункты полиции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- магазины, торговые комплексы, закрытые и открытые рынки до 1000 кв. м.;

- нестационарные объекты;

- выставочные залы;

- бани, сауны;

- дороги, скверы аллеи, парки;

- объекты рекреации;

- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

- индивидуальные капитальные гаражи, гаражные комплексы, овощехранилища;

- объекты придорожного сервиса;

-комплексы ритуального назначения в том числе прощальный, торгово-выставочный, поминальный залы;

- муниципальные нужды;

2) условно разрешенные виды использования:

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- рынки закрытые и открытые, площадью более 1000 кв. м.;

- спортивных комплексы со специальными требованиями к размещению;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;

- общественные туалеты;

- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;

- кладбища, крематории, мемориалы;

- автомобильные заправочные станции; автомобильные газозаправочные станции;

- станции технического обслуживания;

3) вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;

- площадки для выгула собак;

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки;

- хозяйственные постройки, погреба;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора.

2. Планировочные и нормативные требования к размещению:

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров;

- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 3 метров;

- допускается строительство гаража для легковой автомашины, выходящего на красную линию;

- допускается строительство гаража для легковой автомашины, выходящего на границу с соседним участком, высотой не более 3 м;

- жилые дома, нежилые здания, хозяйственные и прочие строения и сооружения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями;

- ширину вновь предоставляемого участка для строительства дома принимать не менее 20 м;

- ограждения земельных участков должны быть не выше 1,8 м, вид ограждения и его высота должны быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы».

3. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для отдельных видов разрешенного использования устанавливаются решением сессии  Совета депутатов Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

**4. Изложить статью 30 Правил в следующей редакции:**

**«Статья 30. Зона планируемых  производственных объектов  с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-2)**

Зона планируемых производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-2) предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

- промышленные объекты;

- складские объекты;

- производственные объекты;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, опытно-производственные хозяйства;

- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

- научно-исследовательские учреждения;

- гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- автозаправочные станции, станции техобслуживания автомобилей;

- полигоны твердых бытовых отходов и утилизации отходов;

2) условно разрешенные виды использования:

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

3) вспомогательные виды разрешенного использования

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны;

- зеленые насаждения.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га, предельный максимальный размер земельного участка - 350,0 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 6 м;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 16 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 70%.

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

**5. Внести в подпункт 1) части 1 статьи 40 Правил изменения и изложить его в следующей редакции:**

1) основные виды разрешенного использования:

- дачное строительство (ведение дачного хозяйства);

- для дачного строительства;

- ведение сельского хозяйства;

- ведение огородничества;

- ведение садоводства;

- ведение сельскохозяйственного производства;

- ведение животноводства;

- личное подсобное хозяйство;

- крестьянско-фермерское хозяйство;

- свиноводческие комплексы и фермы;

- птицефабрики;

- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций);

- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;

- тепличные и парниковые хозяйства

Глава Криводановского сельсовета                                                                                    В.И. Чернов

Утверждены

решением № 67, 40-й сессией

Совета депутатов Криводановского сельсовета

Новосибирского района

Новосибирской области  четвертого созыва

31 октября 2012 года

                                                                                                                                \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В. П. Брылев

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КРИВОДАНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

 **Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КРИВОДАНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

 **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

Правила землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее - Правила) разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области;

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

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

Статья 2. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил

1. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане территории Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Правила утверждаются Советом депутатов Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

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

Статья 3. Полномочия Совета депутатов поселения в области землепользования и застройки

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

1) утверждение Правил или направление проекта Правил главе Администрации поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

2) направление предложений в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее - комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

3) внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории поселения (далее - документация по планировке территории), утвержденной главой Администрации поселения ;

4) установление порядка подготовки документации по планировке территории;

5) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;

6) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

7) установление ставок земельного налога и арендной платы;

8) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в области землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 4. Полномочия Главы администрации поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Главы Администрации поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил;

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии;

3) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила;

4) принятие решения о направлении проекта Правил в Совет депутатов поселения или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

5) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителям;

7) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;

8) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

9) принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

10) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;

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

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

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

14) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

15) принятие решения о развитии застроенной территории;

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

Статья 5. Полномочия Администрации поселения

1. К полномочиям Администрации поселения  в области землепользования и застройки относятся:

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

2) разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

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

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

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

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

7) владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности поселения;

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

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации поселения муниципальными правовыми актами Главы поселения.

**Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

Статья 6. Документация по планировке территории

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

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

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

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

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

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

Статья 7. Порядок подготовки документации по планировке территории

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

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

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.

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

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

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

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

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

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

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

Статья 8. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения

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

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

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

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

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

**Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Статья 9. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

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

1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает глава Администрации поселения.

Статья 10. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила

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

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

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

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию.

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

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

Статья 11 Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

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

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

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

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

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обязательному официальному опубликованию.

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

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

Статья 12. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации

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

7. 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.

Статья 13. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории

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

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

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

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

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации

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

**Глава 5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВАФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

Статья 15 . Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 11 настоящих Правил.

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

4. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, глава администрации поселения 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.

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

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

Статья 16. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

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

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

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

**Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1) несоответствие Правил Генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию 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) Администрацией поселения, Советом депутатов поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила 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 поселения.

5. Глава Администрации поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане поселения, Генеральном плане Новосибирского района, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

7. Глава администрации поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, предусмотренном для официального опубликования муниципальных правовых актов. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Администрация поселения  осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану поселения, Схеме территориального планирования Новосибирской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам проверки, указанной в части 8 настоящей статьи, Администрация поселения направляет проект о внесении изменений в Правила главе Администрации поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, - в комиссию на доработку.

10. Глава администрации поселения при получении от Администрации поселения проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в соответствии со статьей 10 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе Администрации Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава Администрации поселения  в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов поселения или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 18. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила

1. Проект о внесении изменений в Правила утверждается Советом депутатов поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Совет депутатов поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе Администрации поселения  на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

**Глава 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

Статья 19. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

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

4. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимает Администрация поселения в соответствии с пунктом 5 статьи 5 настоящих Правил.

Статья 20. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд принимает Администрация поселения  в соответствии с пунктом 5 статьи 5 настоящих Правил.

3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

4. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в соответствии со статьей 62 Земельного кодекса Российской Федерации в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

5. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом Администрацией поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

6. Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

7. Собственнику земельного участка при изъятии его для муниципальных нужд должна быть также возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.

**Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Статья 21. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения

1. На карте градостроительного зонирования территории Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области  устанавливаются следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

1) жилые зоны:

зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1);

зона перспективной жилой застройки (Ж-2)

зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки (Ж-3);

2) общественно-деловые зоны:

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД);

3) зоны природно-рекреационного назначения:

Зона лесного фонда (Р-1);

Зона реакрационно-ландшафтных территорий (Р-2);

Зона отдыха и оздоровления (Р-3);

4) производственные зоны:

зона производственно-коммунальных объектов III класса (П-1);

зона  планируемых производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-2);

зона  складских объектов (П-3).

5) зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

зона автомобильного и железнодорожного транспорта (ИТ-1);

зона  инженерной инфраструктуры (ИТ-2);

зона газо - нефте – проводов   ( ИТ-3);

зона улично-дорожной  сети  (ИТ-4)

зона проектного автомобильного транспорта (ИТ-5);

6) зоны специального назначения:

зона кладбищ и крематориев (С-1);

зона объектов санитарно-технического назначения (С-2);

зона военных и иных режимных объектов и территорий (С-3);

7) зоны сельскохозяйственного использования

зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)

зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)

8) зоны особо охраняемых территорий

зона объектов историко-культурного наследия (СО-1)

зона водоохранных  объектов (СО-2)

Статья 22. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 800 - 1500 м2;

- блокированные односемейные дома с участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;

- хозяйственные постройки, погреба;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- временные объекты торговли;

- аптеки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения;

- отделения, участковые пункты милиции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

2. Планировочные и нормативные требования к размещению:

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 6 метров;

- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 4 метров для зданий I - II степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV - V степеней огнестойкости;

- допускается строительство гаража для легковой автомашины, выходящего на красную линию;

- допускается строительство гаража для легковой автомашины, выходящего на границу с соседним участком, высотой не более 3-х метров;

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;

- ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 20 метров;

- ограждения земельных участков должны быть не выше 1,8 метра, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Статья 23 Зона развития застройки жилыми домами (Ж-2)

1. Зона развития застройки жилыми домами Ж –2 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

2. Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при  перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в настоящие Правила.

Статья 24 Зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки (Ж-3)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;

- многоквартирные дома не выше 5 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спортплощадки, теннисные корты;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

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

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- общественные резервуары для хранения воды;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- коллективные подземные или полуподземные овощехранилища и ледники;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га, предельный максимальный размер земельного участка - 80,0 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для средне-этажной застройки - 10 этажей; для малоэтажной застройки – 4 этажа.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

Статья 25 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1)основные виды разрешенного использования

–     здания многофункционального использования до 4 этажей, с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;

–     офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

–     гостиницы, гостевые дома;

–     рекламные агентства;

–     отделения банков;

-     ЗАГС;

–     детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

–     школы начальные и средние;

–     танцзалы, дискотеки;

–     бильярдные;

–     видео салоны;

–     компьютерные центры, интернет-кафе;

–     клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч,  собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

–     спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;

–     магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м;

–     выставочные залы;

–     бани, сауны;

–     предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

–     фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

–     отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

–     отделения, участковые пункты милиции;

-     пожарные части;

–     поликлиники; консультативные поликлиники;

–     больницы, роддома, госпитали общего типа;

–     аптеки;

–     молочные кухни;

–     пункты оказания первой медицинской помощи;

–     юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

–     центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.)

–     фотосалоны;

–     приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

–     пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

–     открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;

–     площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

–     площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;

–     жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

–     зеленые насаждения;

–     объекты инженерных инфраструктур;

–     скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

3) Условно разрешенные виды использования:

–        объекты, связанные с отправлением культа;

–       киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

–       рынки открытые и закрытые;

–       площадки для выгула собак;

–       общественные туалеты;

–       объекты пожарной охраны;

–       автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;

–       антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га, предельный максимальный размер земельного участка - 150 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с землепользователем соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 70% (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

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

Статья 26 Зона лесного фонда (Р-1)

1. В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Новосибирской области в соответствии с федеральными законами.

Статья 27 Зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р-2)

1. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесные массивы;

- санитарно-защитные лесополосы;

- малые архитектурные формы;

- площадки для выгула собак;

- прокладка дорожно-тропиночной сети, лыжных трасс, велосипедных и беговых дорожек;

- проведение мероприятий по благоустройству лесопарка (строительство укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и видовым площадкам, размещение беседок, скамеек, других малых архитектурных форм), при обязательном выполнении мероприятий по санитарному обустройству территории.

Условно разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- дома ребенка;

- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

- спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- гостиницы, дома приема гостей, апартаменты, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);

- спортплощадки;

- игровые площадки;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

пляжи;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спасательные станции;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

- площадки для мусоросборников.

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

1) предельный максимальный размер земельного участка - 5000 га, предельный минимальный размер земельного участка - 0,01 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 10%.

Статья 28 Зона отдыха и оздоровления (Р-3)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

зеленые насаждения;

пруды, обводненные карьеры;

базы и дома отдыха;

пансионаты;

лыжные базы;

летние оздоровительные лагеря;

профилактории оздоровительного типа;

санатории;

курорты;

туристские центры и базы;

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

гостиницы, кемпинги, мотели;

кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны;

открытые физкультурные, спортивные и оздоровительные плоскостные сооружения;

бани, сауны;

физкультурно-оздоровительные центры;

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

пункты проката спортивного инвентаря;

общественные уборные;

яхт-клубы, лодочные станции;

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

скверы, бульвары, набережные;

пляжи;

мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;

многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;

2) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

культовые объекты, мемориалы;

конноспортивные комплексы с конюшней до 50 голов;

стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов.

магазины общей площадью не более 1000 кв. м;

клубы, дома культуры, центры общения и досуговых занятий;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

площадки для размещения аттракционов, киноплощадки, танцплощадки;

пункты оказания первой медицинской помощи;

спасательные станции;

кассы;

мусоросборники;

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

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

остановочные платформы и павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы, надземные и подземные.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,01 га, предельный максимальный размер земельного участка - 50 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 30 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 30%.

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

Статья 29. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности (П-1)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

промышленные объекты и производства III класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду;

производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

объекты складского назначения различного профиля;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

опытно-производственные хозяйства;

учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

научно-исследовательские учреждения;

2) условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

профессионально-технические учебные заведения;

поликлиники;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

аптеки;

ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

ветеринарные приемные пункты;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

3) Вспомогательные виды разрешенного использования

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

пожарные части;

объекты пожарной охраны;

офисы, конторы, административные службы;

отделения, участковые пункты милиции;

зеленые насаждения.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га, предельный максимальный размер земельного участка - 350,0 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 6 м;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 16 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 70%.

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

Статья 30. Зона планируемых  производственных объектов  с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-2)

1. Предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при  перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в настоящие правила.

Статья 31. Зона коммунальных и складских объектов (П-3)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

коммунальные предприятия и инженерные сооружения;

складские помещения, перегрузочные площадки;

перерабатывающие и сортировочные производства;

гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;

открытые автостоянки;

офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

складские помещения и специализированные площадки;

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

производственные предприятия легкой промышленности Y класса вредности, ремонта и обслуживания оборудования и техники;

автозаправочные станции, станции техобслуживания автомобилей.

производственные предприятия пищевой промышленности Y класса вредности, санитарно-защитная зона 50 м.;

санитарно-защитные зеленые насаждения.

2) условно разрешенные виды использования:

гостиницы, мотели;

спортивно-оздоровительные сооружения и площадки отдыха;

поликлиники для работников предприятий;

индивидуальные жилые дома;

индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;

кафе, бары, столовые;

павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

автотранспортные предприятия;

котельные;

пожарные депо и водоемы;

3) вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты технического обеспечения предприятий;

административно-бытовые здания и помещения, здания управлений;

здания и помещения проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций, производственно-лабораторные корпуса;

объекты коммунального назначения и инженерно-технического обеспечения.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га, предельный максимальный размер земельного участка - 210,0 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 6 м;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 16 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 70%.

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

Статья 32. Зона автомобильного и железнодорожного транспорта ИТ-1)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Основные виды разрешенного использования:

автобусные парки;

парки грузового автомобильного транспорта;

таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;

коммуникации железнодорожного, автомобильного транспорта;

авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;

автозаправочные станции;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

офисы, конторы, административные службы.

малые архитектурные формы и рекламные установки;

управления, отделения, сооружения постов милиции, ГИБДД;

2) Условно разрешенные виды использования:

объекты жилищно-коммунального хозяйства;

магазины и рынки оптовой торговли;

предприятия общественного питания;

аптеки;

почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

3) Вспомогательные виды разрешенного использования:

сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);

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

санитарно-защитные зоны;

скверы, бульвары;

защитные инженерные сооружения;

иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта.

Статья 33. Зона инженерной инфраструктуры (ИТ-2)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

офисы, конторы, административные службы.

2) Условно разрешенные виды использования:

объекты жилищно-коммунального хозяйства;

3) Вспомогательные виды разрешенного использования:

санитарно-защитные зоны;

скверы, бульвары;

защитные инженерные сооружения;

иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.

2. В случае , если земельный участок в границах территориальной зоны, занят линейными объектами, на него не распространяется действие настоящих Правил.

Статья 34. Зона газо- нефте- проводов (ИТ-3)

1. основные виды разрешенного использования:

головные объекты газо- нефте- снабжения;

2. В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации  действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Новосибирской области и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

3. Использование земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в Санитарно-защитных зонах  газо- нефте- проводов, определяется в соответствии с  СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

Статья 35 Зона проектного автомобильного транспорта (ИТ-5)

1. Предназначена для обеспечения правовых условий формирования полос отвода автомобильных  дорог при  перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в настоящие правила.

Статья 36. Зона кладбищ и крематориев (С-1)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

кладбища, стены скорби, крематории;

мемориалы;

культовые объекты;

2) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

автостоянки (всех типов) для постоянного хранения автотранспорта;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с функционированием кладбищ, стен скорби, крематориев, в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей;

памятники;

объекты похоронного обслуживания, дома траурных обрядов;

локальные очистные сооружения;

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

пункты оказания медицинской помощи;

общественные уборные;

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

магазины по продаже ритуальных принадлежностей;

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

ограждения.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,02 га, предельный максимальный размер земельного участка - 40,0 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 70%.

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

Статья 37. Зона объектов санитарно-технического назначения (С-2)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

мусороперерабатывающие и мусоросжигающие заводы;

скотомогильники (биотермические ямы);

полигоны для твердых бытовых отходов;

свалки;

объекты размещения отходов производства и потребления;

снегоотвалы;

2) условно разрешенные виды использования

захоронения;

крематории.

3) вспомогательные виды разрешенного 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);

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

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

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

объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,06 га, предельный максимальный размер земельного участка - 50,0 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 70%.

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

Статья 38. Зона военных и иных режимных объектов и территорий (С-3)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

здания и сооружения предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космической деятельности, в том числе воинские части и закрытые военные городки, полигоны, военкоматы, штабы, узлы связи;

объекты образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы;

аэродромы, в том числе взлетно-посадочные полосы, объекты хранения летательных аппаратов и технических средств, административные и технические службы аэродрома, другие сооружения, связанные с эксплуатацией аэродрома;

сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов режимных объектов связи;

места содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых;

исправительно-трудовые учреждения, тюрьмы;

учреждения и органы, исполняющие наказание;

2) условно разрешенные виды использования:

жилые дома для служащих (военные городки);

общеобразовательные школы, начальные школы;

детские сады, детские ясли, детские сады-ясли;

отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты;

ателье пошивочное, мастерские по ремонту бытовой техники, мастерские по ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, фотоателье, парикмахерские, бани;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

казармы;

поликлиники, амбулатории, госпитали;

аптеки;

кафе, столовые, закусочные;

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

промышленные объекты, связанные с обеспечением деятельности объектов, расположенных в данной территориальной зоне;

склады, гаражи служебного назначения;

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

производственные объекты;

теплицы, оранжереи, парники, сады, огороды;

стадионы, спортивные, тренажерные залы, бассейны, спортивные площадки;

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

музеи;

мемориалы;

культовые объекты;

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

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га, предельный максимальный размер земельного участка - 260,0 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 25 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 60%.

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

Статья 39. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)

1. Зона  выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

2. В соответствии с п.6. ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Статья 40 Зона сельскохозяйственного  использования (СХ-2)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

дачное строительство (ведение дачного хозяйства)

ведение сельского хозяйства

ведение огородничества

ведение садоводства

ведения сельскохозяйственного производства

ведение животноводства

личное подсобное хозяйство

крестьянско-фермерское хозяйство

свиноводческие комплексы и фермы

птицефабрики

фермы крупного рогатого скота (всех специализаций),

фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);

базы крестьянских (фермерских) хозяйств;

тепличные и парниковые хозяйства.

2)Условно разрешенные виды использования:

карьеры;

склады

стоянки транспортных средств (терминалы);

почтовые отделения, телефон, телеграф;

временные сооружения мелкорозничной торговли.

3)Вспомогательные виды разрешенного использования:

инженерные коммуникации и транспортные сооружения;

внутрихозяйственные дороги, коммуникации

здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;

цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;

хранилища навоза и помета;

инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

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

1) для садового и огородного земельного участка:

предельный минимальный размер земельного участка - 0,04 га, предельный максимальный размер земельного участка - 0,12 га;

для иных объектов:

предельный минимальный размер земельного участка - 0,04 га, предельный максимальный размер земельного участка - 250,0 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м. До хозяйственных построек и сооружений на садовых и огородных земельных участках минимальный отступ от границ соседних земельных участков, за пределами которых запрещено строительство, - 1 м.

Минимальный отступ не устанавливается в случае согласования с соседним землепользователем и блокировки хозяйственных построек и сооружений на соседних земельных участках (при условии соблюдения технических регламентов);

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 2 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах садового и огородного земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - 30%.

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

Статья 41 Зона объектов историко-культурного наследия (СО-1)

1. Зона объектов историко-культурного наследия - территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия.

Статья 42 Зона водоохранных объектов (СО-2)

1.      Зона водоохранных объектов - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, выделяемой для поддержания водных объектов в соответствии с экологическими требованиями для предотвращения засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

2.       Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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.

3.       Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ.

4.       В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования территории поселения 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 транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5. 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.

6. В границах водоохранных зон допускаются 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.

**РАЗДЕЛ 3 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Статья 43Карта градостроительного зонирования

[посмотреть карту](http://krivodanovka.su/images/karta1.jpg)

Утверждены

Решением №24, 19-й сессии

Совета депутатов Криводановского сельсовета

Новосибирского района

Новосибирской области четвертого созыва

25 апреля 2011 года