

НОВООБИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ  
ПЕТРОПАВЛОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

30.09.2014 № 15

с. Новообинка

Об утверждении правил землепользования  
и застройки части территории муниципального  
образования Новообинский сельсовет  
Петропавловского района Алтайского края

В соответствии со ст. 30 Градостроительного Кодекса и Уставом муниципального  
образования Новообинский сельсовет Петропавловского района Алтайского края,  
Новообинское сельское Собрание депутатов РЕШИЛО:

1. Утвердить правила землепользования и застройки части территории  
муниципального образования Новообинский сельсовет  
Петропавловского района Алтайского края. (Прилагаются)
2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельсовета

А.Г. Поданев

ООО «Алтайгипрозем»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
НОВООБИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
ПЕТРОПАВЛОВСКОГО РАЙОНА  
АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

Директор  
Главный архитектор  
Начальник отдела

В.И. Ключников  
Г.Н. Бахуров  
Г.Я. Сизова

Барнаул 2014

## Содержание

<b>Введение</b> .....	6
<b>Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b> .....	7
Глава 1. Общие положения .....	7
Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил .....	7
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	7
Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил.....	10
Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила .....	11
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	12
Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки .....	12
Статья 6. Полномочия Администрации Новообинского сельсовета (органа местного самоуправления) в области землепользования и застройки .....	12
Статья 7. Полномочия представительного органа поселения (Новообинского сельского Собрания депутатов Петропавловского района Алтайского края) в области землепользования и застройки .....	13
<b>Статья 8. Полномочия администрации Петропавловского района в области землепользования застройки</b> .....	13
Статья 9. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.....	14
Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	14
Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	14
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	15
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	16
Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории органом местного самоуправления .....	17
Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельского поселения .....	17
Статья 14. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории, разрабатываемых на основании решения органа местного самоуправления. ....	18
Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков .....	20
Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки .....	20
Статья 16. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки .....	20
Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний. ....	21
Статья 18. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний.....	21
Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	22
Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории .....	23
<b>Часть II. Карты градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты</b>	23

Глава 6. Градостроительное зонирование .....	23
Статья 21. Карты градостроительного зонирования.....	23
Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий.....	24
Статья 23. Линии градостроительного регулирования.....	24
Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Новообинского сельсовета .....	24
Статья 24. Виды зон градостроительных ограничений .....	24
Статья 25. Зоны с особыми условиями использования территорий Новообинского сельсовета .....	25
Статья 26. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов .....	25
Статья 27. Зоны действия публичных сервитутов .....	25
Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	26
Статья 28. Порядок установления градостроительного регламента.....	26
Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	28
Статья 30. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту .....	29
Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях зон застройки индивидуальными жилыми домами .....	30
Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон делового, общественного, коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения .....	33
Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон	35
Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	36
Статья 35. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного назначения .....	38
Статья 36. Градостроительные регламенты в зонах рекреационного назначения ....	39
Статья 37. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения.....	40
Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки НОВООБИНСКОГО сельсовета .....	40
Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Новообинского сельсовета .....	40
Статья 38. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Новообинского сельсовета .....	40
Статья 39. Публичные сервитуты.....	41
Статья 40. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд .....	44
Статья 41. Основные принципы организации застройки территории поселения .....	44
Статья 42. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства .....	45
Статья 43. Проектная документация объекта капитального строительства.....	45
Статья 44. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации ...	46
Статья 45. Выдача разрешения на строительство .....	46
Статья 46. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	47
Статья 47. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора .....	47
Глава 10. Заключительные положения.....	47

Статья 48. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.....	47
Статья 49. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации.....	48
Часть IV. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	49

## Введение

Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Новообинский сельсовет Петропавловского района Алтайского края (далее – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Алтайского края, МО Петропавловский район, МО Новообинский сельсовет.

Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования Новообинский сельсовет, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

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

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

Правила, устанавливающие общий порядок осуществления градостроительной деятельности, обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории Новообинского сельсовета Петропавловского района Алтайского края, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- организация разработки и согласования, утверждение проектной документации по планировке территории муниципального образования;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- организация подготовки документации по планировке территории;
- установление публичных сервитутов;
- внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

- 1) общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);
- 2) карты градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

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

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в следующих значениях:

– *виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

– *временные объекты* – постройки, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства, размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта) и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились; а так же киоски, павильоны, навесы и другие подобные постройки;

– *вспомогательный вид использования* – вид использования земельного участка, необходимый для обеспечения разрешенного (основного) вида деятельности;

– *высота строения* – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька

скатной крыши;

– *градостроительная деятельность* - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

– *градостроительная документация* – документы территориального планирования (генеральный план муниципального образования, ...) и документация по планировке территории (проекты межевания и градостроительные планы земельных участков, ...) обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

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

– *градостроительное регулирование* – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

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

– *земельный участок* – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

– *инженерная, транспортная, и социальная инфраструктуры* – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного обеспечения, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населённого пункта;

– *капитальный ремонт* – техническое переоснащение объектов с целью восстановления или улучшения эксплуатационных качеств, наружной и внутренней отделки без изменения технико-экономических показателей, функционального назначения и архитектурного облика. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания и объекта, его перепланировка, не



вызывающие изменений основных технико-экономических показателей;

– *коэффициент использования земельного участка* – отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

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

– *минимальная площадь земельного участка* – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом определенной территориальной зоны;

– *линии регулирования застройки* – линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– *максимальная плотность застройки* – плотность застройки (кв.м общей площади строений на 1 га), устанавливаемая для каждого типа застройки, которую не разрешается превышать при освоении площадки или при ее реконструкции;

– *некапитальный объект недвижимости* – здание или сооружение, у которого отсутствует или не соответствует параметрам или характеристикам один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля);

– *объекты индивидуального жилищного строительства* – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

– *объект капитального строительства* – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

– *правила землепользования и застройки* – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

– *процент застройки* – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

– *придомовая территория* – часть земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, входящими в состав общего имущества многоквартирного дома;

– *приквартирный участок* – земельный участок, предназначенный для использования и содержания квартиры в блокированном жилом доме;

– *приусадебный участок* – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома;

– *публичные слушания* – форма непосредственного участия населения в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и вопросов в сфере градостроительной деятельности, планируемой к проведению на территории муниципального образования;

– *публичный сервитут* – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между администрацией поселения и физическим или юридическим

лицом на основании градостроительной документации и настоящих Правил в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;

– *разрешенное использование* – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, установленными законодательством;

– *разрешение на строительство* – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитального ремонта, за исключением случаев предусмотренных ГК РФ;

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

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

– *строительство* – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

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

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

– *территориальное планирование* – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

– *функциональные зоны* – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

– *объекты вспомогательного назначения* – строения и сооружения предназначенные для хозяйственно-бытового обеспечения объектов капитального строительства, в соответствии с действующими нормами проектирования объектов основного назначения.

– *хозяйственные постройки* – расположенные на приусадебном земельном участке сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения, используемые исключительно для личных, и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Иные термины, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве и краевом законодательстве, а также в нормативных правовых актах органов местного самоуправления.

### **Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил**

1. Правила разработаны на часть территории муниципального образования в

соответствии со ст. 31 п.4 Градостроительного кодекса РФ.

2. В дальнейшем изменения вносятся в данные Правила землепользования и застройки относительно других частей территорий муниципального образования, а так же после разработки генерального плана поселения.

3. Правила в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Земельным кодексом РФ вводят на территории муниципального образования систему регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила утверждаются Новообинским сельским Собранием депутатов и являются нормативным правовым актом, действующим на территории муниципального образования Новообинский сельсовет.

5. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования, Правил и не должна им противоречить.

6. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

#### **Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Решение о подготовке проекта внесения изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила принимает глава Администрации сельсовета.

3. Основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил утвержденному генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

4. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Алтайского края в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения;

3) органами местного самоуправления Петропавловского района, в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Новообинского сельсовета в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

5. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия). Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о

внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

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

7. Глава администрации сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

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

9. Подготовка и утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических, юридических и должностных лиц.

2. Администрация Новообинского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное обнародование – путём публикации Правил на официальном стенде Администрации сельсовета, размещения на официальном сайте в сети интернет.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Алтайского края и Петропавловского района.

4. Нормативные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей им.

## **Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки**

### **Статья 6. Полномочия Администрации Новообинского сельсовета (органа местного самоуправления) в области землепользования и застройки**

1. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Новообинский сельсовет в сфере регулирования землепользования и

застройки устанавливаются Уставом муниципального образования в соответствии с федеральным и краевым законодательством.

К полномочиям органов местного самоуправления Новообинского сельсовета в области землепользования и застройки в соответствии с Уставом относятся:

- 1) принятие решения о подготовке Генерального плана поселения и внесении изменений в него;
- 2) принятие решения о подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования Новообинский сельсовет и внесение изменений в них;
- 3) утверждение документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 4) назначение публичных слушаний по проекту Генерального плана Новообинского сельсовета;
- 5) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- 6) осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель поселений;
- 7) разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- 8) иные полномочия, определенные федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Алтайского края, Уставом муниципального образования Новообинский сельсовет.

2. Полномочия могут передаваться согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ Администрации Петропавловского района Алтайского края.

#### **Статья 7. Полномочия представительного органа поселения (Новообинского сельского Собрания депутатов Петропавловского района Алтайского края) в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Новообинского сельского Собрания депутатов Петропавловского района Алтайского края (далее – Собрание депутатов) относятся:

- 1) утверждение генерального плана поселения;
- 2) утверждение правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 3) установление порядка отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, порядка использования и охраны земель, особо охраняемых территорий местного значения;
- 4) утверждение в соответствии с генеральным планом поселения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

5) иные полномочия, предусмотренные действующим Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ.

#### **Статья 8. Полномочия администрации Петропавловского района в области землепользования застройки**

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

- 1) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена,
- 2) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- 3) установление права ограниченного пользования чужим земельным участком (публичного сервитута) для обеспечения интересов местного самоуправления или населения без изъятия земельных участков;

4) установление предельных (максимального и минимального) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в собственности поселения земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, объектов капитального строительства, расположенных на территории Новообинского сельсовета;

6) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

7) утверждение схемы размещения рекламных конструкций, выдача разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории муниципального района, аннулирование таких разрешений, выдача предписаний о демонтаже самовольно установленных рекламных конструкций на территории муниципального района;

8) осуществление в пределах, установленных водным законодательством Российской Федерации, полномочий собственника водных объектов, установление правил использования водных объектов общего пользования для личных и бытовых нужд, включая обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) обеспечение выполнения работ, необходимых для создания искусственных земельных участков для нужд муниципального района, проведение открытого аукциона на право заключить договор о создании искусственного земельного участка в соответствии с федеральным законом.

2. Органы местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения.

## **Статья 9. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований Градостроительного кодекса и настоящих Правил.

2. К полномочиям Комиссии – постоянно действующего органа по решению вопросов землепользования и застройки относятся:

1) организация подготовки проекта правил землепользования и застройки, а также его доработки в случае несоответствия проекта землепользования и застройки требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования района;

2) организация и проведение публичных слушаний по правилам землепользования и застройки территории поселения, по внесению изменений в настоящие правила, иным вопросам землепользования и застройки;

3) рассмотрение предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка соответствующего заключения.

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативно-правовыми актами сельского поселения.

## **Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

3. 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 принимаются в соответствии с федеральными законами.

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

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

4. 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.

5. 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.

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

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обнародованию в соответствии с уставом поселения.

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

9. 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 сельского поселения.

10. На основании рекомендаций комиссии глава сельского 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 обнародованию в соответствии с уставом поселения.

11. 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.

12. 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 12. Порядок предоставления разрешения на 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 указанного 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, проводимых в порядке, установленным градостроительным законодательством, уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета



депутатов. 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.

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 сельского поселения.

6. Глава администрации поселения в течение семи дней со дня поступления 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 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Органом местного самоуправления**

##### **Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельского поселения**

1. Документация по планировке территорий включает в себя проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий на основании генерального плана муниципального образования Новообинский сельсовет в целях 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. 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. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

6. Подготовка документации по планировке территории может включать:

1) разработку проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков);

2) разработку проекта планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;

3) разработку проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в их составе;

4) разработку проекта межевания территории в виде отдельного документа (градостроительных планов земельных участков в их составе);

5) разработку проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

6) разработку градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа;

7. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизировано в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

8. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один, 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. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

#### **Статья 14. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории, разрабатываемых на основании решения органа местного самоуправления.**

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории Новообинского сельсовета для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается главой администрации сельского поселения путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание и подлежит обнародованию в соответствии с уставом поселения.

2. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Орган местного самоуправления поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям Градостроительного кодекса. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

7. 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.

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

**9.** Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

**10.** Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет".

**11.** Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

**12.** Орган местного самоуправления поселения направляет соответственно главе местной администрации 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 проведения публичных слушаний.

**13.** Глава местной администрации 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 местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

**14.** 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 муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

**15.** На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации поселения, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**16.** В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана

земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 15 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

## **Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

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

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

3. 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 (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

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

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

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

## **Глава 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 16. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

территории Новообинского сельсовета (далее – публичные слушания) проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании постановления главы администрации сельского поселения в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

**2.** Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки проектов планировки и проектов межевания для размещения объектов капитального строительства местного значения на территории сельского поселения;
- подготовки проекта Правила землепользования и застройки поселения, в том числе внесения в них изменений;
- установление (прекращение) публичных сервитутов.

**3.** Решение о проведении публичных слушаний принимаются главой сельского поселения в форме постановления, в котором указываются:

- 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
- 2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;
- 3) место проведения публичных слушаний.

**4.** Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Уставом МО Новообинский сельсовет и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

**5.** Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

### **Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний.**

**1.** Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

**2.** В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

**3.** Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального обнародования заключения о результатах публичных слушаний.

**4.** Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, проводятся в срок с момента оповещения населения поселения о времени и месте их проведения до дня обнародования результатов публичных слушаний не менее одного месяца и не более трёх месяцев.

### **Статья 18. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

1. Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:
  - обеспечивает заблаговременное обнародование темы и перечня вопросов публичных слушаний,
  - организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органа местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей.
  - организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания, назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения слушаний и составления протокола;
  - определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;
  - осуществляет иные полномочия.
2. В случаях, когда решаются вопросы об изъятии земельных участков путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

**Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Для проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), либо в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в администрацию сельского поселения.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, 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 предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

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

5. На основании рекомендаций Комиссии глава администрации сельского поселения принимает постановление о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении, которое подлежит официальному опубликованию.

## **Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению главы администрации сельского поселения с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Глава администрации сельского поселения с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний принимает постановление об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку. Указанное постановление подлежит официальному обнародованию.

3. Организация и проведение публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки территории, в том числе по внесению в них изменений, проектам планировки территорий и межевания территорий финансируется за счет средств бюджета поселения.

4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется за счет средств лиц, заинтересованных в предоставлении таких разрешений.

## **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Глава 6. Градостроительное зонирование**

#### **Статья 21. Карты градостроительного зонирования**

1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования являются составной графической частью настоящих Правил. На Картах отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

## **Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территорий**

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ.

<b>Код территориальной зоны</b>	<b>Наименование территориальных зон</b>
<b>1 01</b>	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
<b>2 01</b>	Зона делового, общественного, коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
<b>3 01</b>	Производственная зона. Предприятия V класса опасности
<b>3 02</b>	Производственная зона. Предприятия IV класса опасности
<b>4 01</b>	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
<b>5 01</b>	Зона сельскохозяйственных угодий
<b>5 02</b>	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
<b>6 01</b>	Зона рекреационного назначения
<b>7 01</b>	Зона специального назначения - складирования и захоронения отходов

## **Статья 23. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно – защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

2. К линиям градостроительного регулирования относятся:

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций.

3. На территории муниципального образования утвержденных линий градостроительного регулирования нет.

4. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

5. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

## **Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ НОВООБИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

### **Статья 24. Виды зон градостроительных ограничений**

1. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования населенного пункта, являются:

- 1) зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской



Федерации;

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

3) зоны действия публичных сервитутов;

4) зоны особо охраняемых природных территорий.

2. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

3. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

4. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

#### **Статья 25. Зоны с особыми условиями использования территорий Новообинского сельсовета**

1. На карте градостроительного зонирования настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

1) санитарно-защитных зон объектов производственной зоны;

2) санитарно-защитных зон объектов специального назначения;

3) охранных зон объектов инженерной инфраструктуры;

4) зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

2. Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Алтайского края, законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров градообразующих объектов.

#### **Статья 26. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

1. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующими федеральными законами, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.

#### **Статья 27. Зоны действия публичных сервитутов**

1. Публичные сервитуты – право ограниченного пользования чужими земельными участками и объектами капитального строительства, принадлежащими физическим или юридическим лицам, в целях обеспечения общественных нужд (проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения: линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации, охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд), которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Основания возникновения - законодательные акты федеральных, региональных или муниципальных властей в целях обеспечения интересов государства, муниципалитета или местных жителей. Решение об установлении сервитута на земельный участок принимается по результатам общественных слушаний и с владельцем или пользователем недвижимости не согласовывается.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу (ст. 275 ГК РФ).

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления главы администрации района об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

Публичный сервитут может быть отменен по причине:

- прекращения существования оснований, которые были причиной установления сервитута (ст. 276 ГК РФ);

- на основании судебного решения о невозможности целевого использования участка именно по причине установленного обременения (ст. 276 ГК РФ). Правообладатель земельного участка вправе потребовать, чтобы орган государственной власти или местного самоуправления, установивший сервитут, выкупил его, компенсировал понесенные убытки либо предоставил другой равноценный участок земли;

- физическое уничтожение земельного участка путем снятия данного земельного участка с кадастрового учета и ликвидация записи о государственной регистрации права;

- изъятие земельного участка из гражданского оборота;

- в случае если правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, становится владельцем данного сервитута;

- прекращение действия нормативного акта, установившего сервитут.

5. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

## **Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 28. Порядок установления градостроительного регламента**

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального

строительства в границах территориальной зоны;

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

3) видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом РФ;

4) территорий охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Алтайского края и органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земельным законодательством.

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

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

### **Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

3) условно разрешенные виды использования.

3. Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

4. 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 муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

6. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков;

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

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

сооружений;

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

5) минимальный процент озеленения;

6) иные показатели.

7. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально к каждой территориальной зоне.

8. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

9. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

### **Статья 30. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

– если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденному для этой территории градостроительному регламенту;

– если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют утвержденному градостроительному регламенту.

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, администрация сельского поселения имеет право, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, наложить запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительному регламенту по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительного регламента.

4. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительному регламенту может осуществляться только с целью приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или с целью уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

6. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно–геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

7. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон должно быть направлено на постепенное приведение их в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

8. Не соответствующее требованиям настоящих Правил здание либо строение, находящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным регламентам.

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

### **Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях зон застройки индивидуальными жилыми домами**

1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (код зон – 1 01) предназначены для застройки жилыми домами усадебного типа с количеством этажей не более 3, иными объектами жилищного строительства с минимально разрешенным набором услуг местного значения. В зоне индивидуальной жилой застройки возможно комбинирование с личным подсобным хозяйством.

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в жилых зонах:

- индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома;
- личные подсобные хозяйства.

3. *Условно разрешенные виды использования* земельных участков и объектов капитального строительства:

- административные здания;
- объекты бытового обслуживания;
- магазины повседневного спроса;
- общеобразовательные школы;
- объекты дошкольного образовательного назначения;
- объекты дополнительного образования;
- социальные детские учреждения (детские дома, дома ребенка и т.д.);
- филиалы профессиональных учреждений;
- аптеки;
- парикмахерские, фотоателье, косметические кабинеты;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары) с количеством посадочных мест до 50;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- медицинские кабинеты, амбулаторно-поликлинические организации, пункты оказания первой медицинской помощи (при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения);
- отделения и участковые пункты полиции;
- почтовые отделения, отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты культового назначения.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты инженерно-технического обеспечения (подводящие элементы инженерной инфраструктуры: водо-, тепло-,газо-, электроснабжения, водоотведения);
- объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для

игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.);

- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов;
- объекты пожарной охраны (в том числе: резервуары, противопожарные водоемы).

- хозяйственные постройки: отдельно стоящие или пристроенные гаражи и открытые площадки для хранения (не более 2-х) автомобилей на 1 земельный участок; постройки для содержания домашних животных (при условии содержания их в границах собственного земельного участка); теплицы, парники, оранжереи индивидуального пользования; бани, сауны; бассейны индивидуального пользования; скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод); надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 10 м от жилых домов;

- палисадники, сады, огороды, зеленые насаждения, цветники, газоны;

- парковки перед объектами обслуживающих видов использования.

Объекты торгового назначения, не являющиеся объектами капитального строительства (далее также – нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления схемой размещения нестационарных торговых объектов, являются разрешенным видом использования для жилых зон.

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

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в границах с. Новообинка Новообинского сельсовета в собственность из находящихся в муниципальной или государственной собственности земель:

- для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер – 0,05 га;

- максимальный размер – 0,3 га.

Минимальный размер земельных участков, образованных до вступления в действие Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г №136-ФЗ, с разрешенным использованием:

- для размещения и использования жилого дома – 0,02 га,

- для размещения и обслуживания части жилого дома – 0,01 га.

Минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м. В условиях строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см. от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см., расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

- минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1 м, для жилых домов – 3 м;

- минимальный отступ от площадок для установки мусорных контейнеров – 20м,

- до границы соседнего участка минимальные расстояния:

- от дома – 3 м;

- от постройки для содержания домашних животных – 4 м;
- от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев -2 м;
- от кустарников – 1 м;
- от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;
- минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;
- расстояние от помещений (сооружений) для содержания животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м;
- расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов от границ участка домовладения – не менее 4 м;
- размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 15 м;
- канализационный выгреб разрешается размещать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до водопроводных сетей, фундамента дома и до границы соседнего участка должно быть не менее 5 м;
- этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;
- максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений;
- для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7м;
- для хозяйственных построек согласно противопожарным нормам, этажность не более 2-х этажей. В случае строительства второго этажа возможно только возведение мансардного этажа с увеличением отступа от границы смежного земельного участка не менее 2-х метров, с учетом инсоляции смежного земельного участка. При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы стоку дождевой воды не попал на соседний участок. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба – не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).
- допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;
- обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;
- минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 25 м.

При неканализованном удалении фекалий необходимо обеспечивать устройства с местным компостированием – пудр-клозеты, биотуалеты. Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1м. Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтрованной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка.



Газоснабжение домов производить от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей. Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа следует осуществлять в соответствии с требованиями правил проектирования. Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание.

**6.** В границах зон застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

**1)** размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

**2)** ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

**3)** размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей и вспомогательных строений для хранения угля.

## **Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон делового, общественного, коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

**1.** Зоны делового, общественного, коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (код зон 2 01), предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов учебно-образовательного назначения, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

– объекты административно-бытового назначения (административные здания, финансово-кредитные учреждения, объекты органов охраны правопорядка, объекты судебной системы, офисы, отделения связи, почты);

– объекты социального обслуживания (учреждения социального обслуживания, дома интернаты, центры социальной помощи, социально-реабилитационные центры);

– объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели, отели, общежития);

– объекты торгового назначения (магазины, рынки, торговые комплексы);

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

– объекты среднего и высшего профессионального образования;

– объекты дошкольного и общеобразовательного назначения;

– объекты здравоохранения (амбулаторно-поликлинические учреждения, фельдшерско-акушерские пункты, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи)

– объекты культурно-досугового назначения (дома культуры, клубы, библиотеки, театры, концертные залы, цирки, выставочные залы, музеи, кинотеатры,

художественные галереи, зоопарки, развлекательные центры);

– объекты спортивного назначения (физкультурно-оздоровительные комплексы, стадионы, бассейны, треки, спортивные базы, катки, спортивные площадки, спортивные залы, спортивные манежи, корты, автодромы, мотодромы, картинги);

– объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций;

– объекты бытового обслуживания (химчистки, прачечные, бани, мастерские, ателье, пункты проката, парикмахерские).

**3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:**

– многоквартирные жилые дома этажностью не более 3-х этажей;

– индивидуальные жилые дома этажностью не более 3-х этажей;

– гаражи боксового типа;

– крытые стоянки (парковки) автотранспорта;

– объекты культового назначения.

**4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:**

– объекты инженерно-технического обеспечения (подводящие элементы инженерной инфраструктуры: водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения);

– объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.);

– открытые стоянки (парковки) автотранспорта;

– площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов;

– зеленые насаждения;

– объекты пожарной охраны (в том числе: резервуары, противопожарные водоемы).

**5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:**

– минимальная площадь участка – 100 м<sup>2</sup>;

– максимальная площадь определяется на основании утвержденной градостроительной документации. В случае отсутствия утвержденной градостроительной документации – путем выполнения обоснования необходимой площади земельного участка в соответствии с действующими нормами проектирования;

– минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;

– максимальный процент застройки участка – 60 %;

– минимальная высота здания – 4 м;

– минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

– минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями общественно-делового назначения и жилыми домами, в том числе при размещении рядом с жилой зоной – не менее 10-15 м.

**6. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. Увеличение площади застройки на территории земельного участка допускается при условии соблюдения противопожарных, санитарно-гигиенических и градостроительных норм, при условии согласования с соответствующими нормами с согласованием с органами местного самоуправления.**

**7. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и**

культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

8. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

9. Нестационарные объекты, устанавливаемые в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления схемой размещения нестационарного объекта, являются разрешенным видом использования.

10. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

### **Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон**

1. Производственные зоны (код зон 3 01-3 02) предназначены для размещения объектов промышленности, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

*Производственная зона. Предприятия V класса опасности (код зон 3 01):*

– предприятия V класса опасности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;

– гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

– гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей (не более 100);

– станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;

– объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);

– объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

– санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

– офисы, административные службы;

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

*Производственная зона. Предприятия IV класса опасности (код зон 3 02):*

– предприятия IV класса опасности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон.

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

*Производственная зона. Предприятия V, IV класса опасности (код зон 3 01-3 02):*

– пожарные части; объекты пожарной охраны;

– отделения, участковые пункты милиции;

– теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;

– АЗС;

– спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

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

– отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

– магазины товаров первой необходимости с учетом санитарных норм.

**4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий IV, V, III классов опасности (код зон 3 01-3 02):**

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

– автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- объекты инженерно-технического обеспечения (подводящие элементы инженерной инфраструктуры: водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения);

- объекты благоустройства территорий;

– площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов;

– зеленые насаждения;

– объекты пожарной охраны (в том числе: резервуары, противопожарные водоемы).

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

– минимальная площадь участка – 0,1га;

– плотность застройки до 75 %; Увеличение площади застройки на территории земельного участка допускается при условии соблюдения противопожарных, санитарно-гигиенических и градостроительных норм, при условии согласования с соответствующими нормами с согласованием с органами местного самоуправления.

– минимальная площадь озеленения в пределах границ предприятия – 3 кв.м на одного работающего.

**6.** Параметры отступа от красной линии устанавливаются с учетом действующих норм и правил, с учетом реальной сложившейся градостроительной ситуации, архитектурно-планировочных, технологических решений объекта, местных норм градостроительного проектирования.

**7.** Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

**8.** На территориях производственных и коммунально-складских зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.), предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

## **Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

**1.** Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (код зон –4 01) предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, объектов транспортной инфраструктуры, в том числе

сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**2. Основные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

– головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

– очистные сооружения;

– поля фильтрации;

– комплексные трансформаторные подстанции (КТП);

– антенно-мачтовые сооружения сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

– офисы, конторы, административные службы;

– линии связи;

– линии электропередач;

– автомобильные дороги;

– автобусные парки;

– автовокзалы;

– парки грузового автомобильного транспорта;

– таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;

– коммуникации автомобильного транспорта;

– авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;

– дорожно-ремонтные строительные управления;

– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

– автозаправочные станции;

– местные улицы и проезды;

–открытые автостоянки;

– сооружения автомобильного транспорта;

– сооружения постов полиции, ГИБДД;

– конечные пункты для разворота общественного транспорта;

– бульвары, скверы;

– остановочные павильоны,

– пешеходные переходы,

– пешеходные тротуары, площади;

– проезжая часть улиц и дорог (районного, местного значения);

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

–дорожный сервис.

– санитарно-защитные полосы.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

– защитные инженерные сооружения;

– технические полосы для прокладки подземных коммуникаций;

– объекты жилищно-коммунального хозяйства;

– временные сооружения для обслуживания населения;

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

**4. Условно-разрешенные виды использования** –нет.

**5. Параметры использования** земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

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

– строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства.

**6. Предельные размеры** земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяются в соответствии с градостроительной документацией, СП42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети", СНиП 2.04.08-87 "Газоснабжение", СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

**7.** Размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории.

**8.** Инженерные коммуникации (линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения) на территории муниципального образования должны размещаться в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами, за исключением случаев, если отсутствует техническая возможность такого размещения.

**9.** Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

**10.** Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (жилого образования, микрорайона, квартала).

**11.** Территории зон транспортной инфраструктуры, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемым предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, ремонту зданий, строений, сооружений.

## **Статья 35. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного назначения**

**1.** Зоны сельскохозяйственных угодий и зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения (код зон – 5 01-5 02) включают зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, в т. ч. дачного хозяйства и садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**2. Основные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства в зонах, предназначенных для ведения сельского хозяйства:

- пашни;
- пастбища, сенокосы;
- теплицы, оранжереи, парники, теплицы, сельскохозяйственные питомники;
- пасеки;
- садоводческие, дачные объединения;
- лесополосы;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы;
- объекты сельскохозяйственного производства;

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- личные подсобные хозяйства;
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств.

**3. Условно-разрешенные виды использования – нет.**

**4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- объекты инженерно-технического обеспечения (подводящие элементы инженерной инфраструктуры: водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения).

**5. Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.**

### **Статья 36. Градостроительные регламенты в зонах рекреационного назначения**

**1.** В состав зон рекреационного назначения – мест отдыха общего пользования (код зон 6 01) включаются зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, занятий физической культурой и спортом.

Зоны выделены для обеспечения условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

**2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- парки, сады, скверы, бульвары, зеленые насаждения;
- лесопарки, лесные массивы;
- физкультурно-оздоровительные сооружения.

**3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет**

**4. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения (подводящие элементы инженерной и транспортной инфраструктуры: водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения, дороги, пешеходные и велосипедные дорожки);

- объекты благоустройства (проезды, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.);

- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов;

- объекты пожарной охраны (в том числе: гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха (летние эстрады, танцевальные залы, дискотеки);

- некапитальные строения общественного питания;

- сезонные обслуживающие объекты.

**5. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- общий баланс территории парков, скверов составляет:

- зеленые насаждения - 65-75 %;

- аллеи и дороги – 10-15 %;

- площадки – 8-12 %;

- сооружения – 5-7 %.

- минимальные размеры площади:

- садов жилых зон – 3 га;
- скверов – 0,5 га.

**6.** Максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

**7.** Нестационарные торговые объекты, устанавливаемые в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления схемой размещения нестационарных торговых объектов, являются разрешенным видом использования для данных территориальных зон.

### **Статья 37. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения**

**1.** Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов складирования и захоронения отходов (код зоны 7 01).

**2.** *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения, предназначенной для складирования и захоронения отходов:

- полигоны твердых бытовых отходов;
- полигоны жидких бытовых отходов;
- скотомогильники.

**3.** *Условно-разрешенные виды использования* – нет.

**4.** *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

**5.** На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

## **ЧАСТЬ III. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НОВООБИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

### **Глава 9. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ НОВООБИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**Статья 38. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Новообинского сельсовета**

**1.** Предоставление земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее – торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (ст. 30), действующим законодательством, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

**2.** Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.

**3.** Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения



торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории.

4. Предоставление пользователю недр земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с использованием недрами, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Торги проводятся по инициативе администрации поселения либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

6. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

- формирование земельного участка;
- принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
- организация и проведение торгов;
- подведение и оформление результатов торгов;
- заключение договора купли–продажи или договора аренды земельного участка;
- государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

7. Земельный участок считается сформированным, если:

- проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;
- проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;
- проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

8. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет администрация поселения либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с администрацией сельского поселения.

9. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли–продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

### **Статья 39. Публичные сервитуты**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта администрации района и обеспечивающее интересы местного самоуправления или местного населения.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, с учетом градостроительной документации, правил землепользования и застройки.

Основания возникновения - законодательные акты федеральных, региональных или муниципальных властей в целях обеспечения интересов государства, муниципалитета или местных жителей. Решение об установлении сервитута на земельный участок принимается по результатам общественных слушаний и с владельцем или пользователем недвижимости не согласовывается.

П.2ст.23 ЗК публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков

**3.** Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

**4.** Публичные сервитуты устанавливаются для:

- 1)** прохода или проезда через земельный участок;
- 2)** использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3)** размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4)** проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5)** забора водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6)** прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7)** сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8)** использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9)** временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10)** свободного доступа к прибрежной полосе;
- 11)** иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

**5.** Публичный сервитут может быть срочным или постоянным.

**6.** Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

**7.** Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы местного самоуправления.

**8.** Глава органа местного самоуправления принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

**9.** Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

**10.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их главе администрации сельсовета.

**11.** Глава администрации сельсовета в течение 3-х дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного

земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

**12.** Полномочия могут передаваться согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ Администрации Петропавловского района Алтайского края.

**13.** Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации. Границы действия публичных сервитутов фиксируются на планах земельных участков.

**14.** Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременен) сервитутом, или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. В случае если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счет инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

**15.** Публичный сервитут может быть отменен по причине: прекращения существования оснований, которые были причиной установления сервитута (ст. 276 ГК РФ);

на основании судебного решения о невозможности целевого использования участка именно по причине установленного обременения (ст. 276 ГК РФ). Правообладатель земельного участка вправе потребовать, чтобы орган государственной власти или местного самоуправления, установивший сервитут, выкупил его, компенсировал понесенные убытки либо предоставил другой равноценный участок земли;

физическое уничтожение земельного участка путем снятия данного земельного участка с кадастрового учета и ликвидация записи о государственной регистрации права;

изъятие земельного участка из гражданского оборота; в случае если правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, становится владельцем данного сервитута;

прекращение действия нормативного акта, установившего сервитут.

Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного постановлением главы администрации района. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

**16.** Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

**17.** Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

**18.** В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации района соразмерную плату за него. Вопросы о

платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

**19.** В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией района убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

**20.** Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

#### **Статья 40. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

**1.** Земельные участки на территории муниципального образования, границы которых определены в генеральном плане сельского поселения для размещения объектов капитального строительства местного значения, резервируются для муниципальных нужд в соответствии со ст. 56.1,70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

**2.** Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях и регламентируется ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

**3.** Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд».

#### **Статья 41. Основные принципы организации застройки территории поселения**

**1.** Планировочная организация и застройка территории сельского поселения должны отвечать требованиям создания благоприятной среды, способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного и техногенного воздействия.

**2.** Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

**1)** обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур,

**2)** обеспечить сохранение природной среды и имеющихся объектов историко-культурного наследия;

**3)** использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам;

**4)** обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

**3.** Застройка территории сельского поселения должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности и градостроительными регламентами, обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

**4.** При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной

документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных сооружений и объектов, элементов благоустройства территории поселений, должно осуществляться в соответствии с проектной документацией, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной заказчиком. Основанием для выдачи разрешения на строительство служит проектная документация, градостроительный план земельного участка, а также наличие права собственности, аренды или постоянного (бессрочного) пользования на застраиваемый земельный участок.

6. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться, а также когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

7. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

8. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих инженерных коммуникаций.

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

11. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения, характеризующие участок строительства, существующие и проектируемые здания и сооружения, отчеты о инженерных изысканиях, копии разделов проектной документации, копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

#### **Статья 42. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории сельского поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

#### **Статья 43. Проектная документация объекта капитального строительства**

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

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно–строительное проектирование и имеющим соответствующий допуск на выполнение проектных работ.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением (при необходимости) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов, а также порядок подготовки устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

#### **Статья 44. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**

1. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

2. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

3. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

#### **Статья 45. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешения на строительство выдаются в соответствии с требованиями, установленными статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На земельных участках, расположенных на территории Новообинского сельсовета, **разрешение на строительство выдается администрацией Петропавловского района, за исключением случаев размещения объектов:**

– федерального и регионального значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд;

– на земельных участках, занятых линейными объектами федерального и регионального значения;

– на земельных участках объектов культурного наследия федерального и регионального значения;

– на земельных участках, на которых не устанавливается градостроительный регламент, перечень п. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением

предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 46. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

#### **Статья 47. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется статьями 51, 52, 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1.02.2006 года №54 « О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

### **Глава 10. Заключительные положения**

#### **Статья 48. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в Федеральной государственной информационной системе

территориального планирования

3. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

#### **Статья 49. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации**

На основании утвержденных Правил администрация сельсовета вправе принимать решения о:

– приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

– подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, перечня видов разрешенного использования, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.



## **ЧАСТЬ IV. ПРИЛОЖЕНИЕ**

Приложение 1. Схема градостроительного зонирования части территории МО Новообинский сельсовет Петропавловского района Алтайского края (с. Новообинка)