Приложение

к решению

Совета депутатов

Маслянинскогорайона

Новосибирской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_

**Правила землепользования и застройки Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области**

**Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области и внесения в них изменений**

**Глава 1. Предмет регулирования правил землепользования и застройки Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области**

1. Правила землепользования и застройки Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области (далее − Правила) являются документом градостроительного зонирования Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области.

2. Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

3. Правила подготовлены с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области, утвержденном решением Совета депутатов Маслянинского района (далее − Генеральный план), требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц, Схемы территориального планирования Маслянинского района Новосибирской области., Схемы территориального планирования Новосибирской области, Схемы территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

4. Действие настоящих Правил не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управленииобъектыкапитального строительства, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти участки, в части разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии, что объекты капитального строительства созданы до вступления в силу настоящих Правил.

**Глава 2. Цели разработки Правил**

5. [Правила](consultantplus://offline/ref=7A898443688878F0706530D6D09D52AC0CABF635894FBF3BED2EC659CF27AEC5B41CD5E8ED321BAErCr0B) землепользования и застройки Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области (далее - Правила) разрабатываются в целях:

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

2) создания условий для планировки территории Никоновского сельсовета Маслянинского районаНовосибирской области;

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

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

**Глава 3. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Маслянинского района Новосибирской области**

6. В компетенции Совета депутатов Маслянинского района Новосибирской области в области землепользования и застройки находится:

1) утверждение Правил или направление проекта Правил главе администрации Маслянинского района Новосибирской области на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

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

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

4) установление порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

5) осуществление контроля за исполнением главой администрации Маслянинского района Новосибирской области полномочий в области землепользования и застройки;

6) реализация иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, Уставом Маслянинского района Новосибирской области.

К полномочиям главы администрации Маслянинского района Новосибирской области в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил;

2) обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил в вестнике официальных документов администрации и Совета депутатов Маслянинского района Новосибирской области и размещения указанного сообщения на официальном сайте администрации Маслянинского района Новосибирской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет");

3) утверждение состава и порядка деятельности комиссии;

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

5) принятие решения о направлении проектаПравил в Совет депутатов Маслянинского района Новосибирской области или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

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

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

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

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

10) принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

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

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

13) осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, Уставом Маслянинского района Новосибирской области и нормативными правовыми решениями Совета депутатов Маслянинского района Новосибирской области.

7. К полномочиям администрации Маслянинского района Новосибирской области в области землепользования и застройки относятся:

1) подготовка проекта генерального плана Никоновского сельсовета, подготовка проекта Правил;

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

3) владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Маслянинского района Новосибирской области;

4) разработка и реализация программ использования и охраны земель;

5) принятие решений о резервировании земель и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

6) подготовка и утверждение документации по планировке территории в соответствии с законодательством;

7) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Никоновского сельсовета;

7) осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, Уставом Маслянинского района Новосибирской области, нормативными правовыми решениями Совета депутатов Маслянинского района Новосибирской области.

**Глава 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

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

9. Выбор основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

11. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительный регламент не устанавливается, изменение вида его разрешенного использования осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

12. Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее − разрешение на условно разрешенный вид использования).

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

14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. 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 (далее − разрешение на отклонение от предельных параметров).

16. Размещение на земельном участке объектов капитального строительства, их реконструкция с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров.

17. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

18. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных разделом V Порядка.

**Глава 5. Подготовка документации по планировке территории Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется вцеляхобеспеченияустойчивогоразвитиятерриторий,втомчислевыделенияэлементов планировочной структуры, установления границ земельных участков,установленияграницзонпланируемогоразмещенияобъектовкапитальногостроительства.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется всоответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации сучетомособенностей,установленныхразделомVIПорядка.

# Глава 6. Проведениеобщественныхобсужденийилипубличныхслушаний на территории Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области

1. ОбщественныеобсужденияилипубличныеслушаниянатерриторииНиконовского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области (далее –общественныеобсужденияилипубличныеслушания)организуютсяипроводятсявцелях:
2. соблюденияправчеловеканаблагоприятныеусловияжизнедеятельности,правизаконныхинтересовправообладателейземельныхучасткови объектовкапитальногостроительства;
3. информирования населенияНиконовского сельсовета Маслянинского района Новосибирской областиоградостроительнойдеятельностивНиконовском сельсовете Маслянинского района Новосибирской области.
4. Организация и проведение общественных обсуждений или публичныхслушанийосуществляетсявсоответствииспорядкомопределяемымУставомМаслянинского района Новосибирской области и (или) нормативными правовымиактами Совета депутатов Маслянинского района Новосибирской области, с учетомположенийГрадостроительного кодексаРоссийскойФедерации.

Всоответствиисчастью3.3статьи33ГрадостроительногокодексаРоссийскойФедерациивцеляхвнесенияизмененийвправилаземлепользованияи застройки в случаях, предусмотренных [пунктами 3](consultantplus://offline/ref%3DCC1F85D5DB382D64DA5ECB7DE682A5B87354CD6B1BD94029236700EF6B6147EBDE9295C7938E4117A831349C99E40CE443D33FC3C446T3D4I) − [6 части 2](consultantplus://offline/ref%3DCC1F85D5DB382D64DA5ECB7DE682A5B87354CD6B1BD94029236700EF6B6147EBDE9295C7938E4F17A831349C99E40CE443D33FC3C446T3D4I) и [частью 3.1](consultantplus://offline/ref%3DCC1F85D5DB382D64DA5ECB7DE682A5B87354CD6B1BD94029236700EF6B6147EBDE9295C4948F4117A831349C99E40CE443D33FC3C446T3D4I)статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случаеоднократногоизменениявидовразрешенногоиспользования,установленныхградостроительнымрегламентомдляконкретнойтерриториальнойзоны,безизмененияранееустановленныхпредельныхпараметровразрешенногостроительства, реконструкцииобъектовкапитальногостроительстваи(или)вслучае однократного изменения одного или нескольких предельных параметровразрешенногостроительства,реконструкцииобъектовкапитальногостроительства, установленных градостроительным регламентом для конкретнойтерриториальнойзоны,неболеечемнадесятьпроцентовпроведениеобщественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщенияопринятиирешенияоподготовкепроектаовнесенииизмененийвправилаземлепользования и застройки и подготовка предусмотренного[частью 4](consultantplus://offline/ref%3DCC1F85D5DB382D64DA5ECB7DE682A5B87354CD6B1BD94029236700EF6B6147EBDE9295C4978B421EFB6B2498D0B100FA43CF20C3DA46347DTAD4I) статьи33 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключения комиссии нетребуются.

1. Наобщественныеобсужденияилипубличныеслушаниядолжнывыноситься:

- проектПравилипроекто внесенииизмененийвПравила;

- проектыпланировкитерриторииипроектымежеваниятерритории;

- проекты решений о предоставлении разрешений на условно разрешенныйвидиспользованияземельныхучастковилиобъектовкапитальногостроительства;

- проектырешенийопредоставленииразрешенийнаотклонениеотпредельныхпараметровразрешенногостроительства,реконструкцииобъектовкапитальногостроительства.

1. Решенияоназначенииобщественныхобсужденийилипубличныхслушаний принимает глава Маслянинского района Новосибирской области послеполученияписьмаКомиссиионеобходимостипроведенияобщественныхобсужденийилипубличныхслушанийвсоответствии сПорядком.

# Глава7.ВнесениеизмененийвПравила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в том же порядке, что иподготовкаиутверждениеПравилвсоответствиисостатьями31−33ГрадостроительногокодексаРоссийскойФедерациисучетомособенностей,установленных разделомIIIПорядкаинастоящей главой.
2. Переченьоснований для рассмотрения администрацией вопросао внесенииизмененийвПравилаустановленчастями2,3.1,9статьи33Градостроительногокодекса РоссийскойФедерации.

В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки вцелях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе всоответствиис[частью5.2статьи30](consultantplus://offline/ref%3D33AABB0F3DBC60BAD0ACAB5512DDA4AF4EDA1F6B966B912F6E06AD91C6241C4872E5861C0E258D491FA2C743FA24BE5BD56530A10E69x703E)ГрадостроительногокодексаРоссийскойФедерации,такиеизменениядолжныбытьвнесенывсрокнепозднеечемдевяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях еекомплексногоразвития.

1. КомиссиявтечениедвадцатипятиднейсодняпоступленияпредложенияовнесенииизменениявПравилаосуществляетподготовкузаключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии споступившимпредложениемизменениявПравилаилиоботклонениитакогопредложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение вадминистрацию.
2. Администрациясучетомрекомендаций,содержащихсявзаключенииКомиссии,втечениедвадцатипятиднейсодняпоступлениязаключенияКомиссиипринимаетрешениеоподготовкепроектаовнесенииизменения в Правила или об отклонении предложения овнесении измененияв Правила суказаниемпричинотклоненияинаправляеткопиютакого решениязаявителям.

# Глава 8. Положение о регулировании иных вопросов землепользованияизастройки

1. Полномочия по землепользованию в части распоряжения земельнымиучастками,которыерасположенывграницахНиконовского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области, государственная собственность накоторыенеразграничена,осуществляютсядепартаментомимуществаиземельных отношенийНовосибирскойобласти,заисключением:
2. предоставления земельных участков, на которых расположены здания,сооружения,впорядке,установленном[статьей39.20](consultantplus://offline/ref%3D685C910C2A2DC1FEB6FB7F8BC06E51E97FEC5CBCA3C5880AE7F2C57CB62EABD9EE7236CF77uCA4I)ЗемельногокодексаРоссийскойФедерации;
3. использованияземельныхучастковбезпредоставленияземельныхучастковиустановлениясервитутавпорядке,установленном[главойV.6](consultantplus://offline/ref%3D685C910C2A2DC1FEB6FB7F8BC06E51E97FEC5CBCA3C5880AE7F2C57CB62EABD9EE7236C67FC7u9AAI)Земельного кодексаРоссийской Федерации;
4. формированияземельныхучастков,накоторыхрасположенымногоквартирныедома;
5. предоставленияземельныхучастковгражданамдляиндивидуальногожилищногостроительства.
6. Полномочия,указанныевпункте29,реализуютсявсоответствиисЗемельнымкодексомРоссийскойФедерациисучетомособенностей,установленныхпостановлениемПравительстваНовосибирскойобластиот01.02.2016№ 13-п«Обутверждении[Положени](consultantplus://offline/ref%3D49C2074B9CC0747D781F95022DF61146F77F099729E12B5AC79348839931DBFB2A98BBF3EC97276239AA27k5D3I)яопорядкевзаимодействиямеждуорганамиместногосамоуправлениямуниципальныхобразованийНовосибирскойобластиидепартаментомимуществаиземельныхотношенийНовосибирскойобластиприреализацииимиполномочийпораспоряжениюземельнымиучастками,государственнаясобственностьнакоторыенеразграничена».

**Глава 9. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства**

На территории Никоновского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области не определены специальные территории, для которых подлежат установлению требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 40.1 Градостроительного Кодекса Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных [частью 5.3 статьи 30](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_446197/7b81874f50ed9cd03230f753e5c5a4b03ef9092d/#dst4067) Градостроительного Кодекса РФ, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_446197/70ac306826bc92daa560ad83d22d3b26c2834b8b/#dst4074) настоящей статьи.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

[Порядок](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_448360/3f83870e8f7020f237e7f4f5d486530c4bb0d5f5/#dst100027) согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.