**ПРОЕКТ**

**ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КАБИНЕТНОГО СЕЛЬСОВЕТА ЧУЛЫМСКОГО РАЙОНА**

**НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**(Пояснительная записка)**

Изменения в Правила землепользования и застройки Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области выполнены администрацией Чулымского района.

Работа выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- СП 42.13330. «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. М. 2016г. Актуализированная редакция

- Постановление правительства Российской Федерации от 12.04.2012 № 289 «О федеральной государственной информационной системе территориального планирования»;

- Закон Новосибирской области от 27.04.2010 № 481-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Новосибирской области»;

- Закон Новосибирской области от 02.06.2004 № 200-ОЗ «О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области»;

- Иные нормативные документы и правовые акты, необходимые для выполнения работы.

# **Общая часть**

Изменение в Правила землепользования и застройки Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области обусловлено следующими причинами.

1.В связи с утверждением внесений изменений в Генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области необходимо внести соответствующие изменения в Правила землепользования и застройки Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области.

- Необходимо внести изменения в карту градостроительного зонирования Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области, выделив территориальную зону объектов инженерной инфраструктуры в границах земельных участков с кадастровыми номерами 54:30:026401:4766, 54:30:026401:4765 и 54:30:026401:4746 из сельскохозяйственных угодий в составе земель сельхозназначения.

На указанных земельных участках планируется строительство объекта придорожного сервиса, включающего в себя гостиницу, пункт технического обслуживания, магазин, объект общественного питания.

2.Гражданин Повесма Евгений Александрович планирует строительство магазина в с. Кабинетное Чулымского района Новосибирской области.

Строительство планируется в границах земельного участка с кадастровым номером 54:30:021605:290:ЗУ1, находящегося в государственной не разграниченной собственности (Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории прилагается к настоящему Проекту).

Территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)».

Для осуществления возможности строительства магазина необходимо внести изменения в правила землепользования и застройки Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области, а именно выделить территориальную зону делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) в границах земельного участка, планируемого к застройке.

3. В связи с вступлением в силу Приказа Минэкономразвития России от 04.02.2019 N 44 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540.

4. В связи с невозможностью формирования земельных участков и постановки на государственный кадастровый учет земельных участков необходимо внести изменения в градостроительный регламент, в части видов разрешенного использования – отнесение определенных видов к основному, вспомогательному или условно-разрешенному, а так же изменение предельных минимальных размеров земельных участков.

## **2. Изменение в Правила землепользования и застройки**

Изменения затрагивают текстовую и графическую часть Правил землепользования и застройки.

Предлагается внести изменения в карту градостроительного зонирования, а так же изложить в новой редакции виды разрешенного использования земельных участков территориальных зон:

- Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);

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

- Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности (П-1);

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

- Зона улично-дорожной сети (ИТ-1);

- Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (ИТ-2) и др.

В связи с принятием администрацией Чулымского района Порядка организации и проведения общественных обсуждений, организуемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, и изменениями в Градостроительном кодексе Росссийской Федерации изложить в новой редакции статью 7, статью 8 и отдельные пункты Правил землепользования и застройки Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области.

**4. Утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.**

Изменения необходимо утвердить решением Совета депутатов Чулымского района Новосибирской области.