



Специальный
выпуск
№ 50 (593)

Четверг
12 мая 2011 г.

Основана
6 августа 1939 г.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСКОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА
четвёртого созыва
РЕШЕНИЕ двенадцатой сессии
от 26.04.2011 г. ст. Мочище № 1
О ПРИНЯТИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА.
В соответствии со статьями 8, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьёй 5 Устава Станционного сельсовета Новосибирского района, Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета Новосибирского района (приложение 1)
2. Утвердить схему градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета Новосибирского района (приложение 2)

3. Опубликовать данное Решение в районной газете «Приобская правда» и на собственном сайте.
4. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов по муниципальной собственности и земельным отношениям. (В.А.Северов)
Глава сельсовета О.Л. Данилова
Председатель Совета В.Н. Дементьев

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТАНЦИОННЫЙ СЕЛЬСОВЕТ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ НОВОСИБИРСК 2010

Приложение №1
к решению Совета депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
от «26» апреля 2011 г. № 1

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТАНЦИОННЫЙ СЕЛЬСОВЕТ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ НОВОСИБИРСК 2011

СОДЕРЖАНИЕ
Раздел 1 ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ
ВВЕДЕНИЕ
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах
Статья 2. Сфера применения настоящих Правил
Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил
Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила
Статья 5. Цели градостроительного зонирования
Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений
Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Статья 7. Полномочия Совета депутатов сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 8. Полномочия Главы администрации сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 9. Полномочия Администрации сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 10. Полномочия комиссии по вопросам землепользования и застройки
Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ
Статья 11. Документация по планировке территории
Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории
Статья 13. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения
Глава 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
Статья 14. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков
Статья 15. Общие принципы регулирования землепользования и застройки
Статья 16. Нормы предоставления земельных участков
Глава 5. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ
Статья 17. Основные принципы организации застройки на территории поселения
Статья 18. Требования к озеленению территории
Статья 19. Инженерная подготовка территории
Статья 20. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства
Статья 21. Проектная документация объекта капитального строительства
Статья 22. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации
Статья 23. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
Статья 24. Государственный строительный надзор
Статья 25. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, и порядок их сноса
Статья 26. Состав и назначение территорий общего пользования
Глава 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
Статья 27. Вступление в силу настоящих Правил

Статья 28. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям
Статья 29. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации
Раздел 2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
Глава 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
Статья 30. Область применения регламентов
Статья 31. Общее описание схемы градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета
Статья 32. Общее описание градостроительных регламентов территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории поселения
Глава 8. ВИДЫ, СОСТАВ И КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА
Статья 33. Виды территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета
Статья 34. Жилые зоны
Статья 35. Общественно - деловые зоны
Статья 36. Рекреационные зоны
Статья 37. Производственные зоны
Статья 38. Зоны специального назначения
Статья 39. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры
Статья 40. Зоны сельскохозяйственного назначения
Статья 41. Зоны с особыми условиями использования территорий
Статья 42. Виды дополнительных ограничений

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ
ВВЕДЕНИЕ
Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и, наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Станционный сельсовет (далее - поселение), создают условия для устойчивого развития территории поселения, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, а также сохранения и развития историко-культурного наследия, обеспечива-

ют права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций.
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
Статья 1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛАХ
Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:
владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;
объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

объект, не являющийся объектом капитального строительства - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несо-размерного ущерба его назначению;

государственный кадастровый учет недвижимого имуще-ства — действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают суще-ствование такого недвижимого имущества с характери-стическими, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмо-тренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;

градостроительная документация поселения — генераль-ный план поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории;

градостроительный регламент — устанавливаемые на-стоящими Правилами в пределах границ соответствую-щей территориальной зоны виды разрешенного ис-пользования 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) раз-меры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения ис-пользования земельных участков и объектов капитально-го строительства;

градостроительная подготовка земельных участков — действия, осуществляемые в соответствии с за-конодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков;

градостроительный план земельного участка — вид до-кументации по планировке территории, подготавливаем-ый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капиталь-ного строительства, выдачи разрешения на строитель-ство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

заказчик — физическое или юридическое лицо, обратив-шееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продав-цу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

застройщик — физическое или юридическое лицо, обе-спечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, рекон-струкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изыска-ний, подготовку проектной документации для их строи-тельства, реконструкции, капитального ремонта;

земельный участок — часть поверхности земли (в т.ч. по-верхенный слой), границы которой описаны и удостове-рены в установленном порядке;

инвесторы — физические и юридические лица, государ-ственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующ-им законодательством;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение тер-ритории — комплекс мероприятий по строительству но-вых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспе-чения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории — комплекс инже-нерных мероприятий по освоению территории, обе-спечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регули-рование водотоков, устройство и реконструкция водое-мов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освое-ние оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

капитальный ремонт объектов капитального строи-тельства — комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию послед-ствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При про-ведении капитального ремонта затрагиваются конструк-тивные и другие характеристики надежности и безопас-ности указанных объектов;

квартал (микрорайон) — основной элемент планировоч-ной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры поселения;

красные линии - линии, которые обозначают существую-щие, 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);

линии отступа от красных линий — линии, которые обо-значают границы места, доступного для размещения объекта капитального строительства (далее — линии ре-гулирования застройки);

объекты недвижимости — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объ-екты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, соору-жения, объекты незавершенного строительства;

рекламные конструкции — щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушные шары, азэростаты и иные технические средства стабильного территориального размещения, используемые для рас-пространения наружной рекламы.

территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градо-строительные регламенты;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, водоемы и другие объекты);

торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельны-ми участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строитель-ства различного назначения, в форме аукциона или кон-курса;

улично-дорожная сеть — система взаимосвязанных тер-риториальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между ли-цом, требующим установления сервитута, и собственни-ком участка или на основании судебного решения, и не лишшающее собственника участка прав владения, пользо-вания и распоряжения этим участком;

публичный сервитут — вид земельного сервитута уста-навливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета являются нормативным правовым актом ор-ганов местного самоуправления, устанавливающим по-рядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельсовета.

2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе схемы градостроительного зонирования в со-ответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, решениями органов государственной власти и органов местного са-моуправления по отводу, резервированию территорий для размещения объектов капитального строительства, а так же с учетом нормативных и градостроительных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного разви-тия всего сельского совета, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения.

3. Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а так же создания условий для устойчивого развития тер-ритории сельского совета.

4. Настоящие правила обязательны для органов мест-ного самоуправления, юридических физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Станци-онного сельсовета.

Статья 3. НАЗНАЧЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ НАСТО-ЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития террито-рии поселения, сохранения окружающей среды и объ-ектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории посе-ления;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей зе-мельных участков и объектов капитального строитель-ства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наи-более эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строитель-ства.

2. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

3. Требования к установке и эксплуатации объектов не являющихся объектами капитального строительства и рекламных конструкций, а также оформление разреше-ния на их установку определяются отдельными Положе-ниями.

Статья 4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые из-менения текста Правил, карты градостроительного зонир-ования либо градостроительных регламентов.

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

1) несоответствие настоящих Правил генеральному пла-ну поселения, возникшее в результате внесения в гене-ральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ тер-риториальных зон, изменении градостроительных регла-ментов.

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в слу-чаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Новосибирской об-ласти в случаях, если настоящие Правила могут воспре-пятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства окружного значения;

3) администрация сельсовета, Совет депутатов сельсо-вета в случаях, если необходимо совершенствовать по-рядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капи-тального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные инте-ресы граждан и их объединений.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Прави-ла направляется в письменной форме в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки (да-лее — комиссия).

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Прави-ла рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержится рекомендация о внесении в со-ответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предло-жения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации.

6. Глава администрации с учетом рекомендаций, содер-жащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесе-нии изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Прави-ла с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. По поручению Главы администрации комиссия в тече-ние десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о при-ятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Станцион-ного сельсовета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

9. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, пу-бличные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в грани-цах устанавливаемой для такого объекта зоны с осо-быми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публич-ных слушаний по проекту решения о внесении измене-ний в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участ-ком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, со-оружений, расположенных на земельных участках, име-ющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строитель-ства, расположенных в границах зон с особыми усло-виями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой администрации решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слу-шаний обеспечивает внесение изменений в проект ре-шения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации Станцион-ного сельсовета Новосибирского района Новосибирской об-ласти. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах пу-бличных слушаний.

11. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изме-нений в настоящие Правила с обязательными приложе-ниями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет депутатов сельсовета или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного пред-ставления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов сельсовета представля-ются: проект решения Главы администрации о внесении из-менений;

2) протоколы публичных слушаний и заключение о ре-зультатах публичных слушаний.

13. После утверждения Совета депутатов сельсовета из-менения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опублико-вания муниципальных правовых актов, иной официаль-ной информации, и размещаются на официальном сайте Станционного сельсовета, на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федера-ции, органы государственной власти Новосибирской об-ласти вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае не-соответствия данных изменений законодательству Рос-сийской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территори-ального планирования Новосибирского района, утверж-денным до внесения изменений в настоящие Правила.

16. Вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предостав-лении разрешения на отклонение от предельных параме-тров разрешенного строительства, реконструкции объ-ектов капитального строительства подлежат обсуждению на публичных слушаниях. В случае принятия положи-тельного решения о предоставлении таких разрешений внесение изменений в правила землепользования и за-стройки не требуется.

Статья 5. ЦЕЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Целями введения системы регулирования землепользо-вания и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и про-грамм развития поселения, систем инженерного обе-спечения и социального обустройства, сохранения культурно-исторической и природной среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владель-цев и лиц, желающих приобрести права владения, поль-зования и распоряжения земельными участками, иными объектами капитального строительства;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посред-ством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соот-ветствии с градостроительным регламентом.

Статья 6. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИ-ТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1. Объектами градостроительных отношений в посе-лении являются его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на терри-тории поселения являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО СА-МОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕШЕНИЮ ВО-ПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИ ЗЕМ-ЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

1. утверждение Правил или направление проекта Правил главе Администрации Станционного сельсовета на дора-ботку в соответствии с результатами публичных слуша-ний по указанному проекту;

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

3. внесение изменений в Правила в части уточнения уста-новленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструк-ции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории сельсовета (далее — документация по планировке территории);

4. установление порядка подготовки документации по планировке территории;

5. принятие в пределах своей компетенции муниципаль-ных правовых актов в области регулирования землеполь-зования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рациональ-ного использования земель, находящихся в границах сельсовета, внесение в них изменений;

6. установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строи-тельства, находящимися в муниципальной собственнос-ти;

7. установление ставок земельного налога и арендной платы;

8. осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправле-ния, уполномоченных в области землепользования и за-стройки, в пределах своей компетенции;

9. иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов сельсовета Уставом сельсовета, решениями Совета депутатов сельсовета в соответствии с действующ-им законодательством Российской Федерации;

Статья 8. ПОЛНОМОЧИЯ ГЛАВЫ АДМИНИСТРА-ЦИИ СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗО-ВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям Главы администрации сельсовета в об-ласти землепользования и застройки относятся:

1. принятие решения о подготовке проекта Правил;

2. утверждение состава и порядка деятельности комис-сии;

3. принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила;

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

5. рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
6. принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;
8. принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
9. принятие решения о подготовке документации по планировке территории;
10. принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;
11. принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;
12. принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;
13. разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, находящихся в границах поселения, находящихся в муниципальной собственности и градостроительной деятельности;
14. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
15. принятие решения о развитии застроенной территории;
16. иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации сельского Совета, решениями Совета депутатов сельского Совета с действующим законодательством Российской Федерации;

Статья 9. ПОЛНОМОЧИЯ АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСОВОСТА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям Администрации сельского Совета в области землепользования и застройки относятся:

1. разработка проектов муниципальных правовых актов в области градостроительства, землепользования и застройки;
2. разработка и предоставление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
3. участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в муниципальной собственности и градостроительной деятельности;
4. обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и предоставления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;
5. осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского Совета, Scheme территориального планирования Новосибирского района, схемам территориального планирования Российской Федерации;
6. направление в комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;
7. владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности сельского Совета;
8. принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд;
9. иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации сельского Совета муниципальными правовыми актами Главы Станционного сельского Совета.

Статья 10. ПОЛНОМОЧИЯ КОМИССИИ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории Станционного сельского Совета (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации сельского Совета. Комиссия формируется на основании постановления главы администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.
2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:

- 1) принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;
- 2) направляет извещения о проведении публичных слушаний;
- 3) подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации сельского Совета о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения, с указанием причин принятого решения.
3. На основании рекомендаций главы администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.
4. 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.
5. Принцип формирования комиссии:
- 1) председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующий вопросы градостроительной деятельности;

- 2) в состав комиссии входят должностные лица администрации сельского Совета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций.
6. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.
7. Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.
8. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 11. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.
3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.
5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков, осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Статья 12. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Решение о подготовке документации по планировке территории сельского Совета принимается Главой Станционного сельского Совета. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.
2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского Совета свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства. В состав документации по планировке территории могут так же включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовке территории, схемы первоочередного строительства.
4. Определение исполнителя работ по подготовке (внесение изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».
5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельского Совета.
6. Проекты планировки и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.
7. Администрация сельского Совета направляет Главе Станционного сельского Совета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.
8. Глава Станционного сельского Совета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и

градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Станционного сельского Совета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.
10. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

Статья 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОРЯДОК ИХ ПОДГОТОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.
2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:
 - а) границы земельного участка;
 - б) границы зон действия публичных сервитутов;
 - в) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.
- г) 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;
- д) 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);
- е) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- ж) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- з) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

Глава 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 14. ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду, в постоянное (бессрочное) пользование и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в соответствии с земельным законодательством.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных федеральными законами Новосибирской области.

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненно - наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

2 Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, выделяемые из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям:

- а) предоставление земельных участков для строительства;
 - б) предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством;
 - в) предоставление прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.
- 3 Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- а) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Статья 15. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Принципы формирования земельных участков, как объектов недвижимости следующие:

- 1) земельные участки считаются сформированными, когда в соответствии с требованиями законодательства для них:

- а) установлены и закреплены на местности границы;
 - б) определено разрешенное использование;
 - в) определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение;
 - г) проведен государственный кадастровый учет.
- 2) земельные участки формируются посредством установления градостроительных регламентов, видов разрешенного использования объектов недвижимости, предельных параметров разрешенного строительства, других характеристик;
- 3) подготовительные действия по формированию земельных участков производятся по инициативе и за счет средств органов власти и управления, а также физических и юридических лиц.
2. Указанные принципы детализируются в текстах местных нормативных правовых актов.
3. По инициативе и за счет средств органов местного самоуправления работы по планировке-межеванию проводятся при подготовке земельных участков для передачи застройщикам на вновь осваиваемых территориях, при реконструкции районов сложившейся застройки с целью их более эффективного использования.

4. По инициативе и за счет средств юридических и физических лиц работы по планировке-межеванию территории с установлением границ земельных участков проводятся при разделе и объединении занятых земельных участков, при выделении земельных участков из состава неразделенных земель (жилых территорий), при формировании товариществ собственников жилья, при определении границ владения, при приватизации земли под приватизированными предприятиями, в иных установленных законодательством случаях.
5. Принципы предоставления земельных участков под строительство:

- 1) муниципальные земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности при условии, что эти земельные участки:

- а) сформированы как объекты недвижимости;
 - б) свободны от прав третьих лиц.
- 2) предоставление земельных участков для строительства физическим и юридическим лицам осуществляется в соответствии со статьями 30, 301, 302 Земельного кодекса РФ.

Статья 16. НОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность граждан из находящихся в собственности области и муниципальной собственности земель, составляют:

- а) для садоводства, дачного строительства - 0,04 га (минимальный размер) и 0,12 га (максимальный размер);
- б) для огородничества, животноводства - 0,04 га (минимальный размер) и 0,15 га (максимальный размер).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых в собственность граждан из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан из земель, находящихся в собственности области, составляют:

- а) для садоводства, дачного строительства - 0,12 га;
- б) для огородничества, животноводства - 0,15 га;
- в) для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности, рабочих поселках, городах районного значения - 0,15 га;
- г) для индивидуального жилищного строительства - 0,10 га.

3. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан из земель, находящихся в муниципальной собственности, для целей, указанных в пункте 2 настоящей статьи, устанавливают органы местного самоуправления.

4. Земельные участки из земель, находящихся в собственности области, предоставляются для целей, не указанных в пунктах 1, 2 настоящей статьи, в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земли для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Глава 5. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 17. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

1. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Новосибирской области, схемой территориального планирования района, генеральным планом поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, правилами благоустройства, местными нормативами градостроительного проектирования, а также действующими на территории поселения муниципальными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроитель-

ной документацией, а так же требования местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Строительство объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

4. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

5. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

6. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

7. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку, и передать в Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области безвозмездно.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключая необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

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

Статья 18. ТРЕБОВАНИЯ К ОЗЕЛЕНЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

1. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границы поселения, формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: леса, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках поселковых объектов (озеленение территорий общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение территорий ограниченного пользования), санитарно-защитные зоны.

2. При организации застройки территории поселения необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану в процессе строительства.

3. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно-сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

4. При проектировании инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подременной съемки в зоне 5 м. от оси коммуникации.

5. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

- 1) на владельцев территорий;
- 2) на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;
- 3) на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;
- 4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

6. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений виновные лица привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Статья 19. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

1. Инженерная подготовка территории поселения осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время паводков и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

Статья 20. ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) поль-

зования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования.

Статья 21. 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 действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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 на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Проектная документация объектов должна предусматривать эффективное использование территории земельного участка, плотность застройки должна соответствовать нормативной.

5. Проектная документация строительства, реконструкции объектов должна предусматривать: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение плодородного слоя почвы, рекультивацию.

Статья 22. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится, в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным органом исполнительной власти Новосибирской области.

2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Статья 23. ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет заявление на имя Главы администрации о выдаче разрешения на строительство.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого на имя Главы администрации.

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.

4. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 24. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Статья 25. САМОВОЛЬНО ПОСТРОЕННЫЕ, РАЗМЕЩЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТЫ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОРЯДОК ИХ СНОСА

1. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном действующим законодательстве порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением федеральных, окружных и местных нормативных правовых актов.

2. Установление факта самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, проводится на основании поступивших обращений, жалоб физических и юридических лиц, а также на основании проверок организаций, осуществляющих соответствующий вид контроля.

3. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, устанавливается протоколом о самовольном строительстве (занятии земельного участка), который оформляет-

ся органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Протокол подписывается лицами, осуществившими самовольное строительство, размещение объектов капитального строительства, самовольную установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, которые расписываются в протоколе о факте ознакомления с ним и имеют право приложить к документу свои замечания или изложить мотивы своего отказа от подписания. При отказе лица от подписания протокола в нем делается соответствующая запись.

5. Протокол направляется в административную комиссию, которая рассматривает материалы о нарушении законодательства и предложения о принятии мер административного воздействия к лицу, осуществившему самовольное строительство, размещение объекта (занятие земельного участка) в соответствии с действующим законодательством.

6. Право собственности на самовольную постройку – объект капитального строительства, может быть признано в судебном порядке.

7. Разрешение на установку, либо отказ в разрешении на установку самовольной постройки – объекта, не являющегося объектом капитального строительства, рассматривается Управлением архитектуры и градостроительства.

8. Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.

9. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, производится за счет виновника добровольно или по решению суда, в случае неисполнения постановления главы администрации о сносе.

Статья 26. СОСТАВ И НАЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов, игровых площадок; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, билльярдных; помещений для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; дендропарков и других подобных объектов.

3. Земельные участки в границах территорий, занятых набережными, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения стоянок автомобилей; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; игровых площадок, предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); вспомогательных сооружений набережных: причалов, иных сооружений; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: бассейнов, фонтанов, малых архитектурных форм; и других подобных объектов.

4. Земельные участки в границах территорий, занятых бульварами, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

5. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

6. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам в краткосрочную (до пяти лет) аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом Думы района.

7. Требования к установке и эксплуатации объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, соответствуют требованиям, предъявляемым к установке и эксплуатации объектов, не являющихся объектами капитального строительства, указанных в статьях 37-39 настоящих Правил.

Глава 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 27. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.
2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил

подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

Статья 28. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВООТНОШЕНИЯМ

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

Статья 29. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Глава Станционного сельсовета после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 30. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ РЕГЛАМЕНТОВ

Решения по землепользованию и застройке территории поселения принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Станционного сельсовета и на основании установленных градостроительных регламентов:

1. Градостроительным регламентом (ст.36 Градостроительного кодекса РФ) определяется правовой режим 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

- 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) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) занятые линейными объектами

5. Градостроительные регламенты не устанавливают: для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в состав земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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 п.7 объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного

строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в п.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.

Статья 31. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ СХЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

1. Вся территория поселения в его административных границах подразделяется на территориальные зоны, которые фиксируются в Схеме градостроительного зонирования.

2. В схеме градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон и их обозначения по принадлежности к соответствующему типу. Каждой территориальной зоне приписываются градостроительные регламенты.

3. Границы зон должны отвечать требованиям однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на схеме. Границы зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учётом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмеримого вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

4. Границы территориальных зон устанавливаются по: - линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиями;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

5. На схеме градостроительного зонирования показаны также границы зон дополнительных ограничений по условиям:

- экологических требований;

- с учетом коридоров инженерных коммуникаций.

6. Границы зон дополнительных ограничений устанавливаются в соответствии с утвержденными законодательными и иными нормативными документами.

Статья 32. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ В СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

1. Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории поселения составляются применительно к каждой зоне и включают:

- градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- виды дополнительных ограничений;

- градостроительные регламенты территориальных зон по параметрам застройки земельных участков.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта капитального строительства, расположенного в пределах проектных границ поселения, разрешенным считается то использование, которое соответствует:

- основным градостроительным регламентам;

- дополнительным градостроительным регламентам по экологическим ограничениям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты на договоры об установлении публичных и частных сервитутов, иные документы).

3. Список видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования объектов капитального строительства, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не считается разрешенным;

- виды использования объектов капитального строительства, требующие специального согласования.

4. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках настоящей Главы 2, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования.

5. В пределах каждой зоны или её части могут быть установлены дополнительные ограничения.

Дополнительные ограничения устанавливаются в границах зон действия экологических требований по охране окружающей среды.

Дополнительные ограничения могут включать:

- запрещенные виды использования;

- допускаемые виды использования при условии получения специального согласования;

- специальные требования.

6. К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

7. Параметры разрешенного строительства в различных территориальных зонах устанавливаются в соответствии с действующими нормами.

Список параметров разрешенного строительства изменения объектов может включать:

- размеры (минимальные или максимальные) земельных участков;

- отступы построек от границ земельного участка;

- предельную этажность (высоту) построек.

Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждому типу территориальных зон.

8. В пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения капитального строительства, но с одинаковым видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования в пределах отдельных земельных участков (электро -, водо -, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, что должно подтверждаться при согласовании проектной документации.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), размещение которых требует отдельного участка, являются объектами, для которых необходимо специальное согласование.

10. Ограничения параметров разрешенного строительства для отдельных территориальных зон и земельных участков могут дополняться и разрабатываться по заказу сельской администрации и иных заинтересованных лиц путём соответствующих аналитических и проектных работ (с учётом характера территориальных зон, списков разрешенного использования, градостроительной и иной документации).

По мере разработки параметры включаются в Правила.

11. Имеют параметры, несоответствующие установленным для данной территориальной зоны.

12. Все изменения несоответствующие регламентам существующих объектов, осуществляемые путём изменения вида и интенсивности их использования, изменения строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с регламентами.

Глава 8. ВИДЫ, СОСТАВ И КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

Статья 33. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

Территория Станционного сельсовета в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разделяются на восемь основных территориальных зон:

Ж - жилая зона;

ОД - общественно-деловая зона;

Р - рекреационная зона;

П - производственная зона;

С - зона специального назначения;

ИТ - зона инженерной и транспортной инфраструктуры;

СХ - зона сельскохозяйственного использования;

Н - зоны с особыми условиями использования территории.

К каждому виду зон в зависимости от характера застройки территории добавляется арабская цифра или буква, например:

Ж-1 - существующая средне и малоэтажная застройка, (многоквартирные 2-5 этажей).

Каждый вид зон в зависимости от природных, планировочных или инженерно-геологических условий подразделяется на подзоны.

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах населенных пунктов, при этом, зона может состоять из двух и более контуров, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.

На схеме градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета выделены следующие виды территориальных зон:

1. Жилые зоны:

Ж-1 - существующая средне и малоэтажная застройка, (многоквартирные 2-5 этажей);

Ж-2 - существующая малоэтажная индивидуальная застройка с приусадебными участками (1-2 эт.);

Ж-3 - проектируемая малоэтажная индивидуальная застройка с приусадебными участками (1-3 эт.);

Ж-4 - зона садоводческих товариществ (существующая);

Ж-5 - зона садоводческих товариществ (проектная).

2. Общественно-деловые зоны:

ОД-1 - зона деловой и коммерческой активности (проектная);

ОД-2 - территория общественного центра поселения.

3. Рекреационные зоны:

Р-1 - зелёные насаждения общего пользования (парки, скверы);

Р-2 - зона отдыха и оздоровления;

Р-3 - зона объектов спортивного назначения.

4. Производственные зоны:

П-1 - производственные территории существующие;

П-2 - проектируемые производственные территории;

П-3 - зона коммунальных и складских объектов.

5. Зона специального назначения:

С-1 - территория кладбища;

С-2 - зона специального назначения.

6. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

ИТ-1 - сооружения железнодорожного транспорта;

ИТ-2 - сооружения автомобильного транспорта;

ИТ-3 - зона объектов инженерной инфраструктуры.

7. Зоны сельскохозяйственного назначения:

СХ - пашня, луг.

Статья 34. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Типы жилых зон установлены в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой зоны.

1. Зона существующей средне и многоэтажной застройки (Ж-1).

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования поселковых кварталов комфортного жилья с малой плотностью застройки посредством преимущественного размещения многоквартирных домов от двух до пяти этажей и соблюдения ниже перечисленных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и параметров разрешенного строительства.

1) Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 4-5 этажей;

- многоквартирные жилые дома 2-3 этажей;

- скверы, газоны, цветники;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения;

- библиотеки;

- музеи;

- выставочные залы;

- спортплощадки;

- аптеки;

- поликлиники;

- пункты первой медицинской помощи;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники;

- парикмахерские;

- приемные пункты прачечной и химчистки;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- бани;

- магазины товаров первой необходимости;

- предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- Открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по СНиП.2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- учреждения среднего специального образования;

- рынки;

- административные учреждения, офисы, конторы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

4) Параметры разрешенного использования:

а) Минимальная площадь участка:

- многоквартирных - (из расчета на 1 квартиру) - 30 м2

б) Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

г) Высота зданий:

- для всех основных строений, с количеством надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа от уровня земли: - до верха плоской кровли - 9,6м; - до конька скатной кровли - не более 13,6м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4,0м, до конька скатной кровли - не более 7,0м;

- для жилых многоэтажных зданий количество надземных этажей - 4-5, высота от уровня земли до верха кровли не более 23,5м, как исключение шпили, башни, флагштоки - без ограничения

д) Минимальное расстояние от границ усадебного землеустройства до строений, а также между строениями в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства».

е) Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения, на участках где размещаются индивидуальные жилые дома, должны быть прозрачными;

- характер ограждения и его высота (не более 1,5м) должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

ж) Вспомогательные строения, в том числе гаражи (исключение составляют гаражи, встроенные в жилую постройку), размещать со стороны улиц не допускается.

з) В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связей, инженерных коммуникаций, пешеходными переходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

к) Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;

- проведения работ по инженерной подготовке;

- проезды и проходы через соседние земельные участки;

- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.

2. Зона малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками существующая (Ж-2) и проектная (Ж-3)

Зона включает в себя преимущественно:

- коттеджную застройку;

- кварталы жилых домов усадебного типа;

- блокированные жилые дома с приусадебными участками.

Зона охватывает территорию, как сложившейся застройки, так и проектные территории инвестиционные зоны (коммерческие).

1) Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие односемейные дома с приусадебными участками;

- блокированные жилые дома с приусадебными участками;

- скверы, цветники, газоны.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- сады, огороды;

- парники, теплицы, оранжереи, сооружения для выращивания цветов, фруктов, овощей;

- хозяйственные постройки, строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;

- для жилых домов усадебного типа - встроенные или отдельно стоящие гаражи, стоянки, но не более, чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;

- для блокированных жилых домов - встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки, не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.

- магазины товаров первой необходимости;

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения;

- спортзалы, бассейны;

4) Параметры разрешенного использования:

а) Размеры приусадебных (приквартирных) земельных участков, выделяемых на индивидуальный дом или на одну квартиру, следует принимать в порядке, установленном местными органами власти в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуются предельные размеры следующие: для жилых домов усадебного типа:

- минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м;

- максимальная площадь участка для домов усадебного типа - 2100 кв. м;

- минимальная площадь участка блокированных жилых домов (из расчёта на 1 квартиру) 100 м2, включая площадь застройки, или 50 м2 без застройки;

б) Усадебный, многоквартирный блокированный и секционный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов - не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;

г) До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

-от усадебного, одно - двухквартирного и блокированного дома - 3м;

-от постройки для содержания скота и птицы - 4м (для существующей усадебной застройки);

-от других построек (бани, гаража и др.) - 1м;

-от стволов высокорослых деревьев - 4м;

-от стволов среднерослых деревьев - 2м;

-от кустарника - 1м.

д) На территориях с застройкой усадебными, одно - двухквартирными домами расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек - сарая, гаража, бани (для существующей усадебной застройки), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в обязательном приложении 1 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

е) Высота зданий:

- блокированные жилые здания и коттеджи городского типа, количество надземных этажей - от 2-х до 3-х, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 21м, до конька скатной кровли не более 23,5м; как исключение шпили, башни;

-для усадебной застройки низкой плотности проектируемой и блокированных домов количество надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6м, до конька скатной кровли не более 13,6м;

-для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

-исключение составляют шпили, башни, флагштоки.

ж) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

з) Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения не должна превышать 2,0 м.

и) Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

к) Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;
- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
- проведения работ по инженерной подготовке;
- проезды и проходы через соседние земельные участки;
- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.

3. Зоны садоводческих товариществ существующая (Ж-4) и проектная (Ж-5)

Сложившаяся зона садоводческих товариществ, коллективных садов рассматривается как жилая зона (Градостроительный кодекс РФ). Зона организуется для отдыха населения и выращивания ими овощей, фруктов, ягод и цветов.

1) Основные виды разрешенного использования:

- садовый дом;
- сады, огороды;
- теплицы;
- оранжереи;
- емкости для хранения воды;
- надворные туалеты;
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальный гараж или стоянка.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- помещение для администрации, охраны;
- пожарные водоемы;
- общественные резервуары для воды;
- насосная;
- площадка для сбора мусора;

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- пляжи;
- киоски, лоточная торговля;
- павильоны временной розничной торговли;
- открытые гостевые стоянки.

4) Параметры разрешенного использования:

- Предельные размеры земельных участков предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства составляют:
 - максимальный размер - 0,04га;
 - минимальный размер -0,01 га.

Рекомендуемые предельные размеры земельных участков под гараж для автомашины — 24 кв.м, для мотоцикла — 18кв.м.

б) По границе территории коллективного сада должно предусматриваться ограждение.

в) На территорию коллективного сада следует предусматривать въезд шириной на менее 4,5 метра и калитки. При количестве садовых участков более 50 следует предусматривать не менее двух въездов.

г) Проезды на территорию коллективного сада, а также подъездная дорога, соединяющая территорию коллективного сада с дорогами общего пользования, должны иметь покрытие согласно требованиям СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях».

д) Между перекрестками проездов следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 14 метров и шириной не менее 7 метров, включая ширину проезда. Расстояние между разъездными площадками должно быть не более 200 метров.

е) На территории зоны общего пользования следует предусматривать сооружение сторожки с земельным участком установленных размеров.

ж) Здания и сооружения в зоне общего пользования должны размещаться не ближе 4 метров от границы садовых участков.

з) Для обеспечения наружного пожаротушения следует предусматривать подъезды пожарных автомобилей к открытым или закрытым водоемам с устройствами для забора воды насосами.

и) Для строительства общественных зданий и сооружений на территории коллективного сада должны применяться проекты, разработанные и утвержденные в установленном порядке.

Статья 35. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Общественно-деловые зоны формируются вокруг основных центров притяжения населения, в соответствии с проектными предложениями генерального плана. Общественно-деловые зоны складываются из зон деловой и коммерческой активности в административном центре поселения.

1. Зона деловой и коммерческой активности (ОД-1). Зоны предназначены для проживания населения, размещения и использования объектов капитального строительства в целях обслуживания населения, проживающего в жилых зонах, для размещения административных, деловых и коммерческих учреждений.

1) Основные виды разрешенного использования:

- скверы, газоны, цветники;
- высокая и партерная зелень;

- элементы дизайна, скульптура;

- библиотеки;

- объекты учебно-образовательного назначения;

- торговые центры;

- магазины специализированные;

- магазины товаров первой необходимости;

- рынок;

- аптека;

- кафе, столовые;

- предприятия связи;

- предприятия бытового обслуживания;

- административные организации, офисы, конторы, компании и др. предприятия бизнеса;

- отделения банков;

- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;

- усадьбная жилая застройка;

- многоквартирные дома до 3-х этажей;

- гостиницы.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- стоянки для временного хранения транспортных средств,

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
- многоквартирные дома до 3 этажей, квартиры, в которых расположенные на 1 этаже, разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей, с организацией отдельного входа для посетителей.

4) Параметры разрешенного использования:

а) Площадь озеленения земельных участков — не менее 20% территории.

б) Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей — до 3; высота от уровня земли до верха кровли — не более 15м.

в) Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения — 50м; проезжей частью улиц и дорог местного значения — 25м.

2. Территория общественного центра поселения (ОД-2). Зона охватывает административный центр поселения, характеризующийся многофункциональным использованием.

1) Основные виды разрешенного использования:

- скверы, газоны, цветники;
- объекты учебно-образовательного назначения;
- школы искусств, музыкальные школы;
- клубы;
- библиотеки;
- музеи;
- кинотеатры;
- спортзалы;
- бассейны;
- спортивные площадки, теннисные корты;
- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;

- магазины товаров первой необходимости;

- кафе, столовые;

- предприятия бытового обслуживания;

- парикмахерские;

- пошивочные ателье;

- ремонтные мастерские бытовой техники;

- предприятия связи;

- аптеки;

- поликлиники;

- гостиницы;

- здания администраций, офисы, фирм и компаний;

- отделение банка;

- отдельно-стоящие односемейные дома.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- стоянки для временного хранения транспортных средств,

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;
- временные сооружения для розничной торговли;
- рынки;
- общественные туалеты.

4) Параметры разрешенного использования:

а) Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы возможно использование площади первого этажа, в отдельных случаях с пристроем.

б) Высота и размеры в плане зданий и предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая деятельность.

в) В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связей, инженерных коммуникаций на среду обитания населения посёлка, следует обеспечить необходимые расстояния от этих объектов до территорий жилой застройки и соблюдения других требований в соответствии с установленными градостроительными и специальными нормативами, правилами застройки посёлка.

г) Проводить за счёт землепользователей работы по озеленению и благоустройству на предоставленных земельных участках в соответствии с градостроительной документацией, сохранять зелёные насаждения в соответствии с правилами, установленными администрацией Новосибирской области и органами местного самоуправления посёлка, а также поддерживать свою территорию в должном санитарном и противопожарном состоянии.

д) Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

е) Отнести к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;
- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
- проведения работ по инженерной подготовке территории;
- проезды, проходы через соседние земельные участки;
- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.

Статья 36. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Рекреационная зона складывается из озелененных территорий, входящих в состав природного комплекса поселения.

1. Зелёные насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары) (Р-1)

Зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах при соблюдении следующих видов разрешенного использования недвижимости.

1) Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- скверы, бульвары;
- зелёные насаждения: высокая и партерная зелень, газоны, цветники;
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- фонтаны

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- игровые площадки;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов;
- игровые залы;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние эстрады;
- общественные туалеты;
- пункты первой медицинской помощи.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- Виды использования
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей;
- зооуголки;
- пляжи и спасательные станции;
- опорный пункт охраны правопорядка;
- киоски, лоточная торговля.

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

при проектировании конкретного объекта.

2. Зона отдыха и оздоровления (Р-2).

Зона Р-2 охватывает зеленые территории, лугопарки, пруды, озёра - большую часть элементов, составляющих природный каркас. Цель организации зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов; в создании условий для отдыха населения и минимальном воздействии при этом на уязвимые элементы природного комплекса; в поддержании благоприятной экологической обстановки в поселении.

Градостроительные регламенты использования территории устанавливаются при разработке (проектировании) учреждений отдыха, размещение объектов, связанных с эксплуатацией территории в соответствии с:

- СанПиН 2.4.4.1204-03 «Санитарно-эпидемиологическими требованиями к устройству и содержанию и организации режима работы загородных стационарных учреждений отдыха и оздоровления детей».
- Руководство по проектированию базы отдыха ЦНИИ-ЭП-82;
- Рекомендации по проектированию санаториев НИЛЭП ОИСИ-84;
- Методические рекомендации по проектированию перспективных типов учреждений туризма гостиничного типа — 88.

1) Основные виды разрешенного использования:

- зеленые территории;
- водоемы;
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- места для пикников;
- пляжи, лодочные и спасательные станции;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- тренировочные базы;
- санатории, дома отдыха, профилактории;
- общественные туалеты.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

3. Зона объектов спортивного назначения (Р-3).

Зона Р-3 предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общепоселкового значения.

1) Основные виды разрешенного использования:

- стадионы открытые и крытые, ледовые катки
- спортивно-технические и развлекательные комплексы
- аквапарки, плавательные бассейны
- аэроклубы, автошколы
- стрельбище тир
- спортивные школы, спортивные клубы
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- фонтаны
- пруды, обводненные карьеры

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты
- аптеки
- пункты проката инвентаря

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- открытые стоянки для автомобилей;
- пункты оказания первой медицинской помощи
- опорные пункты охраны правопорядка

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

Статья 37. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Составляющими производственную зону являются зоны:

П-1, П-2, Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования и определяются классом вредности.

Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться после получения положительного заключения центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора, Госэкспертизы и управлений государственной противопожарной службы, с организацией санитарно-защитных зон до жилой застройки.

1. Зона производственных объектов существующих (П-1) и проектируемых (П-2)

1) Основные виды разрешенного использования:

- промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду
- сооружения для временного и постоянного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения;
- объекты транспорта, в том числе железнодорожные пути, площадки погрузки и разгрузки;
- элементы благоустройства

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- общежития;
- гостиницы, мотели;
- профессиональные училища;
- поликлиники для работников предприятия

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- административно-бытовые здания и помещения, здания управлений;
- медицинские пункты;
- опорные пункты охраны правопорядка
- объекты оптовой и розничной торговли при предприятиях
- объекты энергетики

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

2. Зона коммунальных и складских объектов (П-3)

1) Основные виды разрешенного использования:

- логистические комплексы
- оптовые базы и склады различного профиля
- производственные базы;
- производственные предприятия IV-V класса вредности
- объекты транспорта, в том числе железнодорожные пути, площадки погрузки и разгрузки
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки;
- инженерные сооружения

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- общежития;
- гостиницы, мотели;
- поликлиники для работников предприятия

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- административно-бытовые здания и помещения, здания управлений;
- медицинские пункты;
- опорные пункты охраны правопорядка
- объекты оптовой и розничной торговли при предприятиях
- объекты энергетики

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

Статья 38. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Территория кладбища (С-1).

1) Основные виды разрешенного использования:

- организация и благоустройство мест захоронения;
- благоустройство территории;
- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;
- Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
 - общественные туалеты;
 - места складирования мусора;
 - источник водоснабжения (резервуар, качек, колонка);
 - административное здание;
 - хозяйственные постройки.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- сооружения для временной стоянки транспортных средств

4) Параметры разрешенного использования:

а) Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

б) Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

- до 300м - 60;
- св. 300 до 1000м - 50;
- св. 1000 до 3000м - 40.

г) Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.

2. Зона специального назначения (С-2).

1) Основные виды разрешенного использования:

- здания и сооружения предприятий и учреждений, выполняющих задачи по обороне и безопасности, в том числе полигоны;

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

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- поликлиники, амбулатории, госпитали;
- аптеки;
- кафе, столовые, закусочные,
- промышленные объекты, связанные с обеспечением деятельности объектов, расположенных в данной территориальной зоне;

- склады, гаражи служебного назначения;

- стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки;

- производственные объекты;
- объекты благоустройства и озеленения территории;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обеспечением объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- жилые дома для служащих;

- сооружения для временной стоянки транспортных средств

Статья 39. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта (ИТ1)

1) Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожные пути, опоры путепроводов;
- пассажирские и грузовые станции;
- сооружения железнодорожного транспорта;
- погрузочно-разгрузочные площадки, связанные с обслуживанием объектов железнодорожного транспорта;
- объекты благоустройства;
- кафе, закусочные буфеты.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- магазины продовольственных и промышленных товаров;
- стоянки для автомобилей;
- объекты охраны общественного порядка;
- административно-бытовые здания и сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- защитные инженерные сооружения.

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

2. Сооружения и коммуникации автомобильного и воздушного транспорта (ИТ2)

1) Основные виды разрешенного использования:

- аэродромы, вертолетные площадки
- автостанции;
- перегрузочные склады;
- административно-бытовые здания и помещения;
- станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- автозаправочные станции;
- стоянки для автомобилей;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- пункты технического обслуживания и заправки воздушных судов

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- магазины продовольственных и промышленных товаров;
- объекты охраны общественного порядка;
- административно-бытовые здания и сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- защитные инженерные сооружения.
- пункты оказания медицинской помощи
- общественные туалеты

3) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

3. Объекты инженерной инфраструктуры (ИТ3)

1) Основные виды разрешенного использования:

- станции биоочистки;
- электроподстанции;
- котельные;
- Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- объекты необходимые для эксплуатации и обслуживания строений , сооружений, устройств, сетей и других объектов;
- административно-бытовые здания и сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- пункты оказания медицинской помощи

3) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

4. Объекты и сооружения воздушного транспорта (ИТ4)

Статья 40. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Пашни, луга (СХ)

1) Основные виды разрешенного использования

- пашни;
- огороды;
- сенокосы;
- пастбища;
- залежи.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- личное подсобное хозяйство;
- дачные хозяйства.

Статья 41. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

1. Водоохранная зона (Н-1)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»

2. Санитарно-защитная зона кладбища (Н-2).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

3. Санитарно-защитная зона скотомогильников (Н-3).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

4. Санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов (Н-4).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

5. Санитарно-защитные зоны автомобильных дорог (Н-5).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты»;

СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

6. Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций – коридоры магистральных трубопроводов (Н-6).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов»

7. Санитарно-защитная зона полигона для твердых бытовых отходов (Н-7).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов»

СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

6. Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций – коридоры ЛЭП (Н-6)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

ПУЭ «Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей», 2003г.

Статья 42. ВИДЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

1. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1) Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, определяется:

- градостроительными регламентами в соответствии со статьями настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- ограничениями, установленными законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений.

2) Земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 6 настоящих правил.

3) Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральным Законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральным Законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

- Водным Кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

- Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (№ 372 от 16.05.2000г.);

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция;

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03;

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению, устройству, оборудованию и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров СанПиН 2.1.3.1375-03;

- Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02;

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03;

- Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» СанПиН 2.1.1279-03;

- Санитарными правилами и нормами «Санитарные правила для предприятий продовольственной торговли» СанПиН 2.3.5.021-94;

- Санитарными правилами содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88;

- Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения» СП 2.1.5.1059-01;

- Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов» СП 2.1.7.1038-01;

- Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96;

- Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов № 13-7-2/469 от 04.12.1995 г.;

- Инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агроомелиоративных и других земляных работ;

- Строительными нормами и правилами:

- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»;

- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;

- Правилами устройства электроустановок, утверждаемыми Министерством энергетики Российской Федерации;

- Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89);

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003.

4) Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур и иных объектов устанавливаются:

- виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция; СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний.

- условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция, СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний.

2. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- жилая застройка, включающая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационные зоны;

- зоны отдыха;

- территории курортов, санаториев и домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ;

- территория коттеджной застройки;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

- спортивные сооружения;

- детские площадки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

- автозаправочные станции;

- станции технического обслуживания автомобилей; Режим использования территории санитарного разрыва от автомагистралей устанавливается на основе:

- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

- СНиП 2.07.01-89* «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» Новая редакция.

3. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек и иных водных объектов:

- использование сточных вод для удобрения почв;

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

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель;

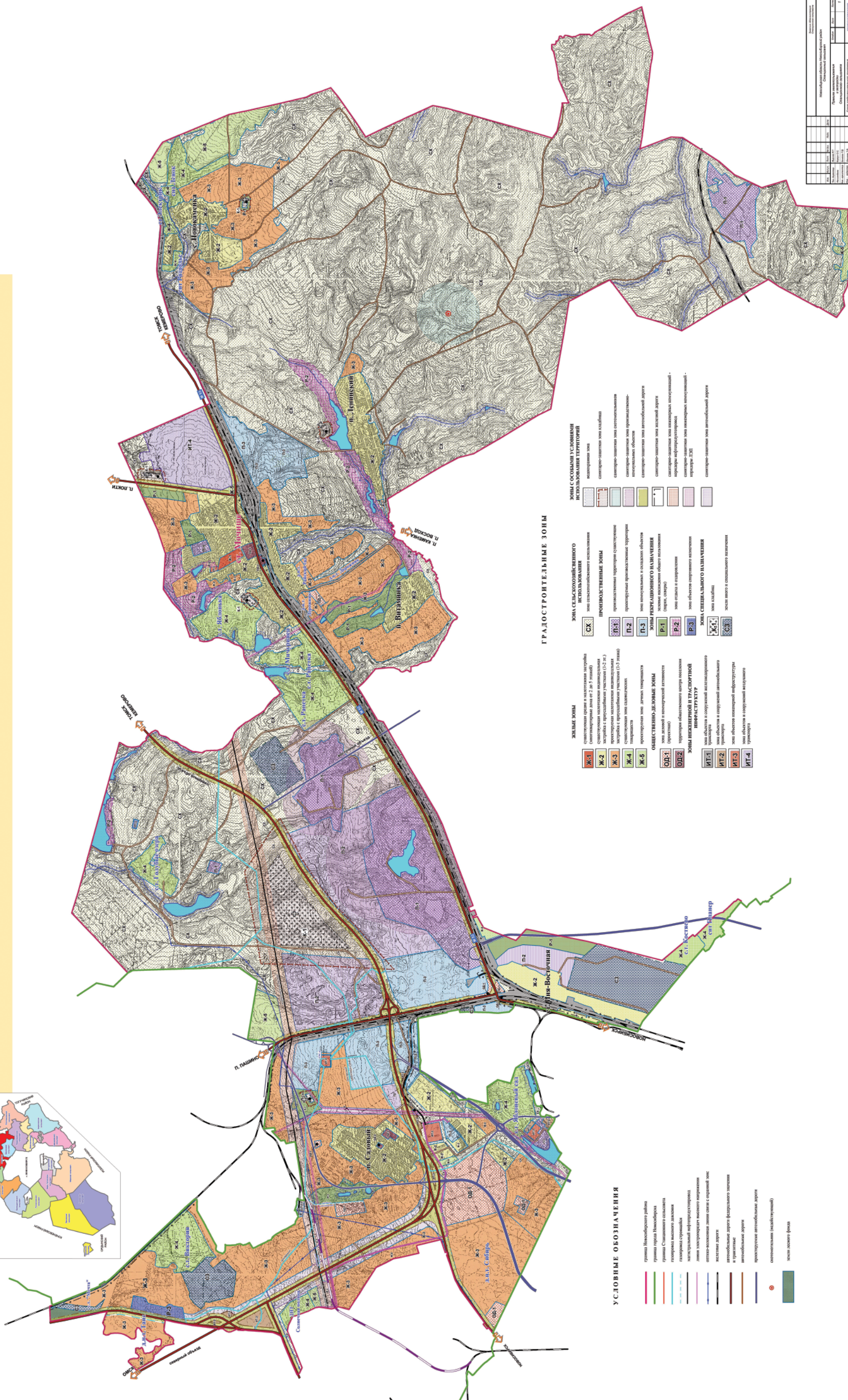
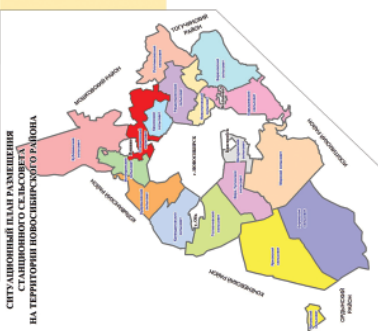
- размещение отвалов размываемых грунтов;

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

«Приобская правда» И. о. главного редактора Анжела Анатольевна КОЖЕВНИКОВА	Учредители: Администрация Новосибирской области, ГБУ НСО "Редакция газеты "Приобская правда" За содержание рекламы ответственность несет рекламоатель Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов статей Адрес редакции и издателя: 630102, г. Новосибирск, ул. Инская, 55. Тел. 20-60-358, 20-60-340 Адрес электронной почты: priobpr@mail.ru ЦЕНА в розницу – СВОБОДНАЯ	Газета зарегистрирована в Сибирском окружном межрегиональном территориальном управлении Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство № ПИ 120479 . Время подписания в печать – 12.05.2011 г. По графику – 12.00, фактически – 12.00 Тираж 100 экз. Заказ Газета отпечатана в ЗАО «Бердская типография». 630011, г. Бердск, ул. Линейная, 5. Объем 2 п. л. Печать офсетная
---	---	---

**СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВОСТА,
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА, НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

МАСШТАБ 1 : 20 000

[illegible]