



**Специальный
выпуск
№ 90 (633)**

**Четверг
4 августа 2011 г.**

**Основана
6 августа 1939 г.**

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

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МОРСКОГО СЕЛЬСОВОСТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
четвёртого созыва

РЕШЕНИЕ внеочередной 17-й сессии
№ 1 с. Ленинское
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА МОРСКОГО СЕЛЬСОВОСТА
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

От 28.07.2011

С целью выполнения задач градостроительного планирования и создания условий для устойчивого развития территории Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, сохранения окружающей среды, планировки территории, привлечения инвестиций, в рамках реализации Градостроительного кодекса РФ, на основании Устава Морского сельсовета, Совет депутатов Морского сельсовета, РЕШИЛ:

1. Утвердить Генеральный план Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области согласно приложению.

2. Направить настоящее решение главе Морского сельсовета для подписания, опубликования в газете «Приобская правда» и размещения на официальном Интернет-сайте администрации Морского сельсовета.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную планово-бюджетную комиссию (председатель Курдюмова И.В.).

**Председатель Совета депутатов В.Е. Шичкин
Глава Морского сельсовета В.В. Кузьмичёв**

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МОРСКОГО СЕЛЬСОВОСТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
четвёртого созыва

РЕШЕНИЕ внеочередной 17-й сессии
№ 2 с. Ленинское
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МОРСКОГО СЕЛЬСОВОСТА
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

От 28.07.2011

С целью выполнения задач градостроительного планирования территории Морского сельсовета, в рамках реализации Градостроительного кодекса РФ, руководствуясь Уставом Морского сельсовета, принимая во внимание результаты публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Морского сельсовета от 12.05.2011г, Совет депутатов Морского сельсовета, РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области согласно приложению.

2. Направить настоящее решение главе Морского сельсовета для подписания, опубликования в газете «Приобская правда» и размещения на официальном Интернет-сайте администрации Морского сельсовета.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную планово-бюджетную комиссию (председатель Курдюмова И.В.).

**Председатель Совета депутатов В.Е. Шичкин
Глава Морского сельсовета В.В. Кузьмичёв**

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МО МОРСКОЙ СЕЛЬСОВЕТ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Контракт №1053
Заказчик: Администрация МО Морской сельсовет
Технический директор Л.Р. Рабинович
Главный архитектор проекта А.К. Галкин

г. Новосибирск,

СОСТАВ ПРОЕКТА

I. Пояснительная записка

II. Графические материалы

Карта градостроительного зонирования территории

МО Морского сельсовета М 1:25000 ГЗ-1

СПИСОК ОСНОВНЫХ УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Начальник отдела генпланов Галкин А.К.

Архитектор Сысоева Е.В.

СОДЕРЖАНИЕ

Часть I Регулирование застройки и землепользования на основе правового зонирования	Стр.
Глава 1. Общие положения	4
1.1. Основные понятия, используемые в Правилах	4
1.2. Сфера действия, назначение и состав Правил	7
Глава 2. Правила и градостроительная документация, внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил	8
2.1. Общие принципы регулирования землепользования и застройки	8
2.2. Изменение видов разрешенного использования недвижимости	9
2.3. Действие правил по отношению к градостроительной документации	11
2.4. Основания и порядок для изменения и дополнения Правил	11
2.5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	12
2.6. Доступность Правил землепользования и застройки	13
2.7. Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение правил	13
2.8. Действие настоящих правил во времени	14
Часть II Градостроительные регламенты	14
Глава 1. Градостроительные регламенты и их применение	14
Глава 2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования	16
Глава 3. Жилая зона	16
Глава 4. Общественно-деловая зона	20
Глава 5. Производственная зона	24
Глава 6. Зона специального назначения	25
Глава 7. Зона сельскохозяйственного использования	27
Глава 8. Зона инженерной и транспортной инфраструктур	29
Глава 9. Зона рекреационного назначения	31
Глава 10. Границы зон с особыми условиями использования	34
1. Приложение №1 Карта градостроительного зонирования МО Морской сельсовет Новосибирского района Новосибирской области	35

ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

1.1. Основные понятия, используемые в Правилах
правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;
градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства,

капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;
градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

правоустанавливающие документы – акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством в области градостроительной деятельности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, иные акты, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество;
недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом, – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, связанные с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы; ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, сменяющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);
сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;
границы населенных пунктов – границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Любые дополнения или уточнения как то: проектируемые, условные, перспективные и прочее считаются не действительными.
территориальная зона – часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;
территориальные зоны и подзоны – участки территории, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты; схема (план) зонирования территории – составная часть градостроительной документации, утвержденная в установленном порядке и определяющая границы территориальных зон, их целевое назначение и разрешенное использование территории с регламентациями в отношении прав пользования недвижимостью муниципального образования, и ее изменения;

2010 г.

архитектурно – планировочное задание – документ, представляемый разработчику градостроительной документации, заказчику от имени соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления органом архитектуры и градостроительства и содержащий перечень обязательных градостроительных условий проектирования и строительства, ограничений и требований, относящихся к целевому назначению недвижимости, ее основным параметрам; заказчик (застройщик) – гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство; землепользователи – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
землевладельцы – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
арендаторы – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
собственники – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков;
обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);
земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке;
функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;
межевание – комплекс проектно-планировочных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению (в проектах межевания и на местности) границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;
строительство – процесс возведения зданий и сооружений, включающий комплекс собственно строительных работ, работ по монтажу оборудования, вспомогательных, транспортных и других работ. К строительству относятся также работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений; объекты стационарные – объекты, неразрывно связанные с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба невозможно;
объекты нестационарные – объекты, собранные из конструктивных элементов или установленные без сборки конструктивных элементов на месте и без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов; пристройка – это конструктивная часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену;

котельные;
насосные станции;
канализационные насосные станции;
автономные источники теплоснабжения;
автономные источники электроснабжения;
очистные сооружения ливневой канализации;
автоматические телефонные станции;
комплексные трансформаторные подстанции наружной установки;
контрольно-пропускные пункты;
сооружения связи;
опоры линий электропередач;
автомобильные дороги общего пользования;
автомобильные дороги необщего пользования;
защитные дорожные сооружения;
элементы обустройства автомобильных дорог;
искусственные дорожные сооружения;
строительные площадки.

2.3 Действие Правил по отношению к градостроительной документации

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

2. Органы местного самоуправления после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана с учетом и в развитие настоящих Правил, при этом, после утверждения нового (скорректированного) Генерального плана может возникнуть необходимость в корректировке данных Правил;
- о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- о разработке новой градостроительной документации - проектов планировки, межевания, застройки - которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам.

2.4. Основания и порядок внесения изменений и дополнений в Правила

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

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
 - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:
- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
 - 3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
 - 4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;
 - 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

2.5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

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

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, публичные слушания проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания

проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования под-лежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом сельского совета и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций главы местной 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. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

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

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

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

2.6. Доступность Правил землепользования и застройки

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических лиц и должностных лиц.

Администрация Новосибирского района и Администрация МО Морского с/с обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- опубликования Правил в средствах массовой информации;
- размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в МУ «Управление архитектуры и градостроительства», а также в администрации района и сельского совета.

2.7. Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение Правил.

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

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

2.8. Действие настоящих Правил во времени.

1. Положения настоящих правил и утвержденных градостроительных регламентов не затрагивают вопросов правомерности использования и изменения земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, которые существовали до вступления в силу настоящих правил и на которые было получено соответствующее разрешение.

2. Поправки к настоящим правилам и градостроительным регламентам, а также изменение зонирования не затрагивают вопросов правомерности использования и изменения земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, которые существовали до принятия соответствующих поправок либо изменения зонирования на которое было получено соответствующее разрешение.

3. Разрешение на строительство зданий и сооружений, которое было получено до вступления в силу настоящих Правил, считается правомерным, за исключением тех случаев, когда строительство данного объекта не началось по вине застройщика в сроки, предусмотренные разрешением на строительство.

4. Осуществление капитального ремонта, реконструкции, иных изменений параметров и характеристик зданий и сооружений, использование которых не соответствовало разрешенному в день вступления настоящих правил в силу или в день утверждения градостроительного регламента определенной зоны или подзоны, запрещаются, если это может привести к увеличению такого несоответствия. Указанное положение не относится к работам, на которые до даты вступления настоящих правил в силу была выполнена, утверждена и оплачена проектная документация.

5. Восстановление уничтоженного, либо поврежденного в результате стихийного бедствия, катастрофы или аварии здания, сооружения или иного объекта недвижимости, использование которого, до повреждения не соответствовало настоящим правилам и утвержденному градостроительному регламенту определенной зоны или подзоны, допускается в случае, если восстановление данного объекта недвижимости не приведет к увеличению несоответствия настоящим правилам к утвержденному градостроительному регламенту по отношению к состоянию объекта до его уничтожения или повреждения.

6. Нормативные акты органов местного самоуправления в области землепользования и застройки, градостроительная документация о застройке территории района, принятые до дня вступления в силу настоящих правил, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим правилам.

7. До момента внесения записей в сведения Государственного кадастра недвижимости об изменении категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения» на категорию земель – «земли населенных пунктов» в связи с изменением границ населенного пункта с Ленинского Морского сельсовета, собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельного участка из категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения», могут выбрать любой вид использования земельного участка, иного объекта недвижимости из перечня основных видов и параметров использования и изменения объектов недвижимости определенных в пп. 4 п. 2.2 настоящих Правил Землепользования и Застройки.

8. Настоящие Правила Землепользования и Застройки вступают в силу со дня их утверждения представительным органом местного самоуправления МО Морской сельсовет.

9. Вступление в силу настоящих Правил Землепользования и Застройки является достаточным основанием для внесения изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости об изменении категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения» на категорию земель – «земли населенных пунктов».

10. Вступление в силу настоящих Правил Землепользования и Застройки является достаточным основанием для внесения изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости для изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 1. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по застройке и землепользованию (в форме постановлений администрации) принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действия градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территории общего пользования;
- занятые линейными объектами, то есть, транспортными и инженерно-техническими коммуникациями, в том числе железными дорогами, автомобильными магистралями, улицами, дорогами, проездами. Использование территорий в границах отвода транспортных и инженерных коммуникаций, а также технических зон инженерных сооружений, определяется их

целевым назначением. Перечень видов объектов, разрешенных к размещению в границах указанных территорий, определяется соответствующими нормативными правовыми актами, утверждаемыми в установленном порядке.

2. На карте градостроительного зонирования территории МО Морского с/с Новосибирского района Новосибирской области (Приложение №1) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- зон с особыми условиями использования территории (охраняемые, санитарно-защитные, охранные зоны);
- видов территориальных зон.

4. Территориальные зоны на указанной карте покрывают всю территорию сельского совета в пределах административной черты без разрывов и перекрытий.

5. Границы территориальных зон должны удовлетворять требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах поселковой черты, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая нормативные правовые акты и договоры об установлении публичных или частных сервитутов, иные документы.

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

- виды разрешенного использования;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы недвижимости имеют право выбирать и менять, как основные, так и вспомогательные виды разрешенного использования для соответствующих зон без дополнительных разрешений и согласований. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны при условии соблюдения требований технических регламентов.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность либо высоту построек;
- максимальный процент застройки участков, то есть отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков (электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям, а также условиям сохранности памятников истории и культуры при производстве работ, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Глава 2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования

На карте градостроительного зонирования территории МО Морской сельсовет выделены следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

- 1) жилая зона (Ж);
- 2) общественно-деловая зона (ОД);
- 3) производственная зона (П);
- 4) зона специального назначения (С);
- 5) зона сельскохозяйственного использования: зона сельскохозяйственных угодий (СХУ); зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХо);
- 6) зона инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ);
- 7) зона рекреационного назначения (Р).

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах сельского совета, 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.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными.

Глава 3. Жилая зона (Ж)

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

двухквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;

индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;

одноквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;

трехквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;

четырёхквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;

многоквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;

многоквартирные блокированные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;

многоквартирные малоэтажные жилые дома (секционного, галерейного, коридорного и других типов), в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками;

отдельно стоящие, пристроенные хозяйственные, бытовые строения и сооружения на земельных участках индивидуальных, одноквартирных и двухквартирных жилых домов;

многоквартирные средне- и многоэтажные жилые дома (секционного, галерейного, коридорного и других типов), в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками;

многоквартирные блокированные жилые дома (с привоквартирными участками и без привоквартирных участков), в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками;

общезижения, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками;

подземные индивидуальные или коллективные овощехранилища;

стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей, автомойки, станции технического обслуживания транспортных средств и другие объекты для обслуживания транспортных средств;

жилые дома на садоводческих и дачных земельных участках;

жилые строения на садоводческих и дачных земельных участках;

детские сады, детские ясли, детские ясли-сады, начальные школы, общеобразовательные школы;

центры, дворцы творчества детей и юношества, центры детского и юношеского туризма, центры эстетического воспитания детей, детские экологические центры, станции юных натуралистов, детские школы искусств, художественные школы, музыкальные школы, детско-юношеские спортивные школы, центры технического творчества;

пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, ювелирные мастерские, приемные пункты прачечных, химчисток, парикмахерские, салоны красоты, фотоателье, ломбарды, пункты проката, пункты приема вторсырья; здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;

объекты отделов и служб внутренних дел, участковые пункты милиции;

амбулатории, поликлиники общего типа, объекты общей врачебной практики, кабинеты семейного доктора;

здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;

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

кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны;

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы микрорайонного значения, размещения рынков, торговых баз, складов, хранилищ, логистических центров, центров обработки и хранения электронной, цифровой и другой информации, центры размещения электронного оборудования;

аптеки;

дворцы и дома культуры, кинотеатры, клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;

библиотеки, информационные центры, компьютерные центры, интернет-кафе, хранилища электронных данных;

спортивные залы, физкультурно-оздоровительные клубы, фитнес-клубы, бассейны;

спортивные сооружения для занятий настольными играми;

спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты;

спортивные сооружения для занятий настольными играми;

спортивно-технические и развлекательные комплексы, объекты и сооружения спортивного назначения;

яхт-клубы, лодочные станции, пристани, пирсы, стоянки и хранилища для катеров, яхт и маломерных речных судов и других плавсредств, сооружения для технического обслуживания любого типа судов, заправочные станции для плавсредств и другие сооружения;

пруды, обводненные карьеры;

размещение вертолетных площадок;

двухэтажные;

для ведения личного подсобного хозяйства, с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, в том числе оранжерей, теплиц, помещений для животноводства, птицеводства, содержания кроликов, пушных зверей, помещений пчеловодческого назначения, помещения для переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, помещения для хранения и ремонта сельскохозяйственной техники, теннисные корты, бассейны, бани, сауны, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений;

скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;

теннисные корты, бассейны, бани, сауны;

детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой;

хозяйственные площадки;

площадки для выгула собак;

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

объекты и помещения отделов внутренних дел;

объекты социальной защиты;

здания и помещения общественных организаций;

объекты связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;

здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;

развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;

для ведения крестьянско-фермерского хозяйства, с правом возведения зданий, строений и сооружений, в том числе: оранжерей, теплиц, помещений для животноводства, птицеводства, содержания кроликов, пушных зверей, помещений пчеловодческого назначения, помещения для переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, помещения для хранения и ремонта сельскохозяйственной техники, помещения для отдыха и личной гигиены работников, жилого дома с правом регистрации проживания в нем, теннисные корты, бассейны, бани, сауны, производственных, хозяйственных и иных построек;

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

экологически чистые производства;

индивидуальные капитальные гаражи;

детские дома и иные детские учреждения;

дома ребенка;

гостиницы, кемпинги, мотели, апартаменты, дома отдыха;

автономные источники теплоснабжения;

автономные источники электроснабжения;

многоэтажные блокированные жилые дома (с привоквартирными участками и без привоквартирных участков);

комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;

контрольно-пропускные пункты;

сооружения связи;

опоры линий электропередач;

площадки для мусоросборников;

скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;

автомобильные дороги общего пользования;

автомобильные дороги общего пользования;

защитные дорожные сооружения;

элементы обустройства автомобильных дорог;

искусственные дорожные сооружения;

садоводческие, огороднические и дачные земельные участки, с правом возведения;

территории садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;

территории общего пользования садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;

зеленые насаждения;

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

здания филиалов и отделения банков и страховых компаний;

гостиницы;

станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомобильные мойки;

индивидуальные жилые дома;

общественные здания административного назначения;

дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома;

культовые объекты;

станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;

3. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные к жилым домам и отдельно стоящие на индивидуальных земельных участках гаражи для постоянного хранения автотранспорта;

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

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

ограждения вдоль улиц, сквозные ограждения между прилегающими к жилым домам земельными участками;

встроенные и встроенно-пристроенные помещения в многоквартирных, малоэтажные жилые дома, не запрещенные строительными нормами и правилами и не оказывающие вредное воздействие на человека, не нарушающие гигиенические нормативы: магазины, кроме специализированных магазинов москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, рыбных магазинов, магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел, магазинов с наличием в них взрывопожарных веществ и материалов; парикмахерские; мастерские бытового обслуживания населения; справочные бюро; предприятия общественного питания (кафе, закусочная, бар, кафетерий); приемные пункты прачечных; автоматические телефонные; помещения категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ; внешкольные детские учреждения (центры творчества детей и юношества, центры детского и юношеского туризма, центры эстетического воспитания детей, детские школы искусств, художественные школы, центры технического творчества); библиотеки и информационные центры; музеи; выставочные залы; художественные салоны; дома культуры; специализированные центры по интересам; компьютерные клубы; спортивные, тренажерные залы; физкультурно-оздоровительные клубы; фитнес-клубы (центры); бани и сауны; амбулатория, поликлиника, детские поликлиники, кабинеты семейного доктора, объекты врачебных, стоматологических практик, женские консультации, раздаточные пункты молочной кухни; аптеки; общественные организации; офисы, конторы; проектные и конструкторские организации; творческие мастерские (архитектурные, художественные, скульптурные, народных промыслов); отделения банков; нотариальные конторы, юридические консультации; туристические агентства; рекламные агентства; агентства недвижимости; отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты, помещения жилищно-эксплуатационных организаций;

территории гаражно-строительных кооперативов;

строительные площадки;

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

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

сады, огороды;

бани, сауны, надворные туалеты;

сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т. д.);

хозяйственные постройки;

площадки для мусоросборников;

аллеи, скверы;

объекты социально-бытового назначения;

объекты торгового назначения;

объекты здравоохранения;

объекты административно-делового назначения;

Объекты хранения индивидуального автотранспорта.

инженерные коммуникации и транспортные сооружения;

леса, многолетние насаждения, замкнутые водоёмы;

лесополосы;

здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, внутрихозяйственные дороги, коммуникации

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,0001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 500,0 га;

предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,0001 га;

предельный минимальный размер земельного участка для ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,0001 га;

предельный минимальный размер земельного участка для одноквартирного и индивидуального жилого дома - 0,04 га;

предельный минимальный размер земельного участка для многоквартирного, четырехквартирного, трехквартирного, двухквартирного, блокированного жилого дома - 0,05 га;

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

минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м;

Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

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

минимальное количество этажей многоквартирных среднеэтажных жилых зданий - 5 этажей;

минимальное количество этажей многоквартирных блокированных жилых домов, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, - 1 этаж;

минимальное количество этажей многоквартирных блокированных жилых домов, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, - 1 этаж;

Глава 4. Общественно-деловая зона (ОД)

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

автовоззаль;

автомобильные дороги общего пользования;

автомобильные дороги общего пользования;

автономные источники теплоснабжения;

автономные источники электроснабжения;

аквапарки;

аптеки;

библиотеки, архивы, информационные центры;

биржи;

ботанические сады;

вычислительные центры;

гостиницы, мотели;

дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов, бюро ритуальных услуг;

дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;

защитные дорожные сооружения;

здания и комплексы зданий профессионального, среднего профессионального и высшего профессионального образования;

здания и помещения агентств недвижимости и аварийно-диспетчерских служб;

здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;

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

здания и помещения общественных организаций;

здания и помещения органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;

здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;

здания и помещения страховых компаний;

здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры;

здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств;

иностранные представительства и консульства;

искусственные дорожные сооружения;

комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;

контрольно-пропускные пункты;

культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;

мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;

метеостанции;

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

многоквартирные жилые дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками;

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

многоэтажные автостоянки (подземные, надземные) для временного общедоступного хранения автомобилей;

научные и опытные станции;

научный городок;

обменные пункты, их отделения и филиалы;

общезижения со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками;

общезижения;

общественные здания административного назначения;

общественные уборные;

объекты благоустройства территории, городского дизайна, средства визуальной информации;

объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики;

объекты и помещения отделов внутренних дел;

объекты пожарной охраны, пожарные депо;

объекты связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

объекты социальной защиты;

объекты специализированных учреждений дополнительного образования, интернаты;

объекты школьного и дошкольного образования;

опоры линий электропередач;

оптовые рынки;

открытые и крытые рынки;

офисы, конторы и бизнес-центры;

пруды, обводненные карьеры;

развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;

рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары, кафетерии;

скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;

сооружения связи;

спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны;

справочные бюро;

столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии;

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

театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий;

телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;

учебно-лабораторные, научно-лабораторные, производственно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

центры обслуживания туристов;

элементы обустройства автомобильных дорог;

ярмарки, выставочные центры и комплексы;

яхт-клубы, лодочные станции;

больницы;

лечебные стационары;

диспансеры;

родильные дома;

госпитали общего типа;

станции скорой медицинской помощи;

пункты оказания первой медицинской помощи;

клиники;

аптеки;

объекты учреждений социальной защиты;

реабилитационные медицинские центры;

поликлиники общего типа;

центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

женские консультации;

молочные кухни;

объекты судебно-экспертизы;

патолого-анатомическое бюро, морги;

медико-санитарная часть;

детские поликлиники;

профилактории, санатории;

бульвары, скверы, зеленые насаждения;

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 26.05.2010 N 69)

пруды, обводненные карьеры;

дезинфекционные станции;

амбулатории;

конторы, торговые центры;

центры и пункты переливания крови;

специализированные медицинские центры;

стоматологические поликлиники, консультативно-диагностические поликлиники, психотерапевтические поликлиники, физиотерапевтические поликлиники;

научно-исследовательские, учебные и лабораторные корпуса медицинского назначения;

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

автозаправочные станции;

газоавтозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;

индивидуальные жилые дома;

конторы, торговые центры;

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

помещения технического обслуживания: мастерские, ремонтные мастерские;

встроенные и встроенно-пристроенные помещения в жилые дома и общезижения, не запрещенные строительными нормами и правилами: магазины, кроме специализированных магазинов москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, рыбных магазинов, магазинов по

продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел, магазинов с наличием в них взрывопожарных веществ и материалов; парикмахерские; мастерские бытового обслуживания населения; справочные бюро; предприятия общественного питания (кафе, закусочная, бар, кафетерий); приемные пункты прачечных самообслуживания; автоматические телефонные станции; помещения категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ; внешкольные детские учреждения (центры творчества детей и юношества, центры детского и юношеского туризма, центры эстетического воспитания детей, детские школы искусств, художественные школы, центры технического творчества); библиотеки и информационные центры; музеи; выставочные залы; художественные салоны; дома культуры; специализированные центры по интересам; компьютерные клубы; спортивные, тренажерные залы; физкультурно-оздоровительные клубы; фитнес-клубы (центры); амбулатории, поликлиники, детские поликлиники, кабинеты семейного доктора, объекты врачебных, стоматологических практик, женские консультации, раздаточные пункты молочной кухни; аптеки; общественные организации; офисы, конторы; проектные и конструкторские организации; творческие мастерские (архитектурные, художественные, скульптурные, народных промыслов); отделения банков; нотариальные конторы, юридические консультации; туристические агентства; рекламные агентства; агентства недвижимости; отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты, помещения жилищно-эксплуатационных организаций; коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; объекты благоустройства территории, городского дизайна, средства визуальной информации; территории гаражно-строительных кооперативов; жилые дома, предназначенные для проживания работников и студентов образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, работников научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций;

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 26.05.2010 N 69)

детские дошкольные учреждения; спортивные залы, спортивные площадки, стадионы, теннисные корты, бассейны; клубы, центры общения и досуговых занятий; выставочные залы, музеи; пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники; опорные пункты охраны правопорядка; здания и помещения отделений связи, почтовых отделений; приемные пункты прачечных, химчисток, парикмахерские; объекты социального и коммунально-бытового назначения, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан; культовые объекты; парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов), для обслуживания данной зоны; объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; хозяйственные участки и иные объекты, связанные с обеспечением научной и учебной деятельности; территории гаражно-строительных кооперативов; столовые, пищеблоки; специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении; спортивные залы, бассейны, спортивные площадки; здания и помещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций; объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки; парки, скверы, бульвары; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; культовые объекты; специализированные магазины медицинской техники; территории гаражно-строительных кооперативов; строительные площадки.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,0001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 2000 га; предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,01 га; предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплексов трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,0001 га; 2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов; минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных

станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплексов трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м; 3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 30 этажей.

Глава 5. Производственная зона (П).

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: коммунально-складские и производственные предприятия IV, V класса вредности различного профиля; производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; автотранспортные предприятия; объекты железнодорожного транспорта; автобусные парки; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; производственно-лабораторные корпуса; проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории; офисы, конторы, административные службы; гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; теплицы; предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; отделения, участковые пункты милиции; пожарные депо, объекты пожарной охраны; бани, прачечные; магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров; кафе, столовые, рестораны, бары, закусочные, буфеты; общественные здания административного назначения; многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом; логистические комплексы; оптовые базы и склады различного профиля; производственные базы; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; автосалоны, автокомплексы, здания по продаже и обслуживанию автомобилей; автошколы; станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автотойки; пожарные части, объекты пожарной охраны.

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: объекты военного назначения; профессионально-технические учебные заведения; поликлиники; ветеринарные лечебницы с содержанием животных.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: гаражи боксового типа, многэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей; автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей; приемные пункты и склады временного хранения утильсырья; спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; магазины, торговые комплексы; киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты обслуживания населения; предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; аптеки; отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта; малые архитектурные формы, рекламные установки; озеленение.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 350,0 га; предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,01 га; предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплексов трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,001 га; 2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов,

котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплексов трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м;

Глава 6. Зона специального назначения (С).

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

размещение и развитие кладбищ; объекты, связанные с отправлением культа; мемориальные парки; размещение ритуальных и обслуживающих учреждений; участки компостирования ТБО; мусороперерабатывающие и мусоросжигающие заводы; скотомогильники (биотермические ямы); полигоны для твердых бытовых отходов; свалки; объекты размещения отходов производства и потребления; снеготвалы; здания и сооружения предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космической деятельности, в том числе воинские части и закрытые военные городки, полигоны, военкоматы, штабы, узлы связи; объекты образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы; аэродромы, в том числе взлетно-посадочные полосы, объекты хранения летательных аппаратов и технических средств, административные и технические службы аэродрома, другие сооружения, связанные с эксплуатацией аэродрома; сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов режимных объектов;

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

мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; аптеки; киоски, временные павильоны розничной торговли; оранжереи; объекты пожарной охраны.

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

хозяйственные объекты по обслуживанию кладбищ; элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы; аллеи, скверы; общественные туалеты; парковки; производственные, административно-бытовые, вспомогательные здания и сооружения для обеспечения деятельности объектов, расположенных в зоне санитарно-технического назначения (сооружения мойки, парпарки и обеззараживания машинных механизмов, склады хранения дезинфицирующих средств); стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; локальные очистные сооружения, в том числе для очистки поверхностного стока и дренажных вод; коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

автономные источники теплоснабжения; автономные источники электроснабжения; центральные тепловые пункты; котельные; комплексы трансформаторные подстанции наружной установки; мини-ТЭЦ; распределительные пункты; насосные станции; канализационные насосные станции; очистные сооружения ливневой канализации; контрольно-пропускные пункты; сооружения связи; опоры линий электропередач; автоматические телефонные станции; автомобильные дороги общего пользования; автомобильные дороги общего пользования; защитные дорожные сооружения; элементы обустройства автомобильных дорог; искусственные дорожные сооружения; территории гаражно-строительных кооперативов; строительные площадки; зеленые насаждения.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,0002 га, предельный максимальный размер земельного участка - 40,0 га; предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,01 га; предельный минимальный размер земельного участка для автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, центральных тепловых пунктов, котельных, комплексов трансформаторных подстанций наружной установки, трансформаторных подстанций, мини-ТЭЦ, распределительных пунктов, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, автоматических телефонных станций, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,001 га; 2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений,

сооружений, для автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, центральных тепловых пунктов, котельных, комплексов трансформаторных подстанций наружной установки, трансформаторных подстанций, мини-ТЭЦ, распределительных пунктов, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, автоматических телефонных станций, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м; 3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа;

Глава 7. Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственных угодий (Сху) - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) – регламенты не устанавливаются; Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХо):

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

для ведения сельского хозяйства с правом возведения зданий, строений и сооружений, в том числе: оранжерей, теплиц, помещений для животноводства, птицеводства, содержания кроликов, пушных зверей, помещений сельскохозяйственного назначения, помещения для переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, помещения для хранения и ремонта сельскохозяйственной техники, помещения для отдыха и личной гигиены работников, жилого дома, теннисные корты, бассейны, бани, сауны, агро-туристических комплексов включая возведение апарт-отелей, размещение вертолетных площадок, возведение оздоровительных комплексов, возведение агрокомплексов, жилых строений для проживания работников, производственных, хозяйственных и иных построек, агропарк с правом возведения жилых строений;

для ведения садоводства;

для ведения дачного хозяйства;

для ведения личного подсобного хозяйства;

для ведения крестьянско-фермерского хозяйства;

цветочно-оранжерейное хозяйство;

теплично-парниковые сооружения, питомники, дендрарии для выращивания, селекции и воспроизводства садовых и огородных культур, декоративных и лекарственных растений;

свинокомплексы, животноводческие фермы;

для размещения насосной станции;

территории общего пользования садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;

коношны

агропарк с правом возведения жилых строений;

для ведения крестьянско-фермерского хозяйства, с правом возведения зданий, строений и сооружений, в том числе: оранжерей, теплиц, помещений для животноводства, птицеводства, содержания кроликов, пушных зверей, помещений пчеловодческого назначения, помещения для переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, помещения для хранения и ремонта сельскохозяйственной техники, помещения для отдыха и личной гигиены работников, жилого дома с правом регистрации проживания в нем, жилого строения, теннисные корты, бассейны, бани, сауны, агро-туристических комплексов включая возведение апарт-отелей, возведение оздоровительных комплексов, агропарк с правом возведения жилых строений, жилых строений для проживания работников, производственных, возведение агрокомплексов, бытовых и иных зданий, производственных, хозяйственных и иных построек;

для ведения личного подсобного хозяйства, с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, в том числе оранжерей, теплиц, помещений для животноводства, птицеводства, содержания кроликов, пушных зверей, помещений пчеловодческого назначения, помещения для переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, помещения для хранения и ремонта сельскохозяйственной техники, теннисные корты, бассейны, бани, сауны, жилых строений для проживания работников, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений;

пруды, обводненные карьеры;

жилые дома и строения на садовых земельных участках;

жилые дома и строения на дачных земельных участках;

жилые дома и строения на земельных участках для ведения крестьянско-фермерского хозяйства;

территории садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан;

территории крестьянско-фермерских хозяйств;

садовые земельные участки;

огородные земельные участки;

дачные земельные участки;

размещение вертолетных площадок;

размещение зданий, строений и сооружений для организации пунктов горячего питания;

здания или помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

зеленые насаждения;

здания, строения, сооружение необходимые для хранения и обслуживания техники;

здания, строения, сооружение необходимые для функционирования сельского хозяйства;

для организации фермерских рынков, рынков для реализации сельскохозяйственной и прочей продукции, водозаборы;

аграрный отель;

для размещения аграрно-туристического комплекса;

размещение пунктов первой медицинской помощи.

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

кафе, закусочные, буфеты;

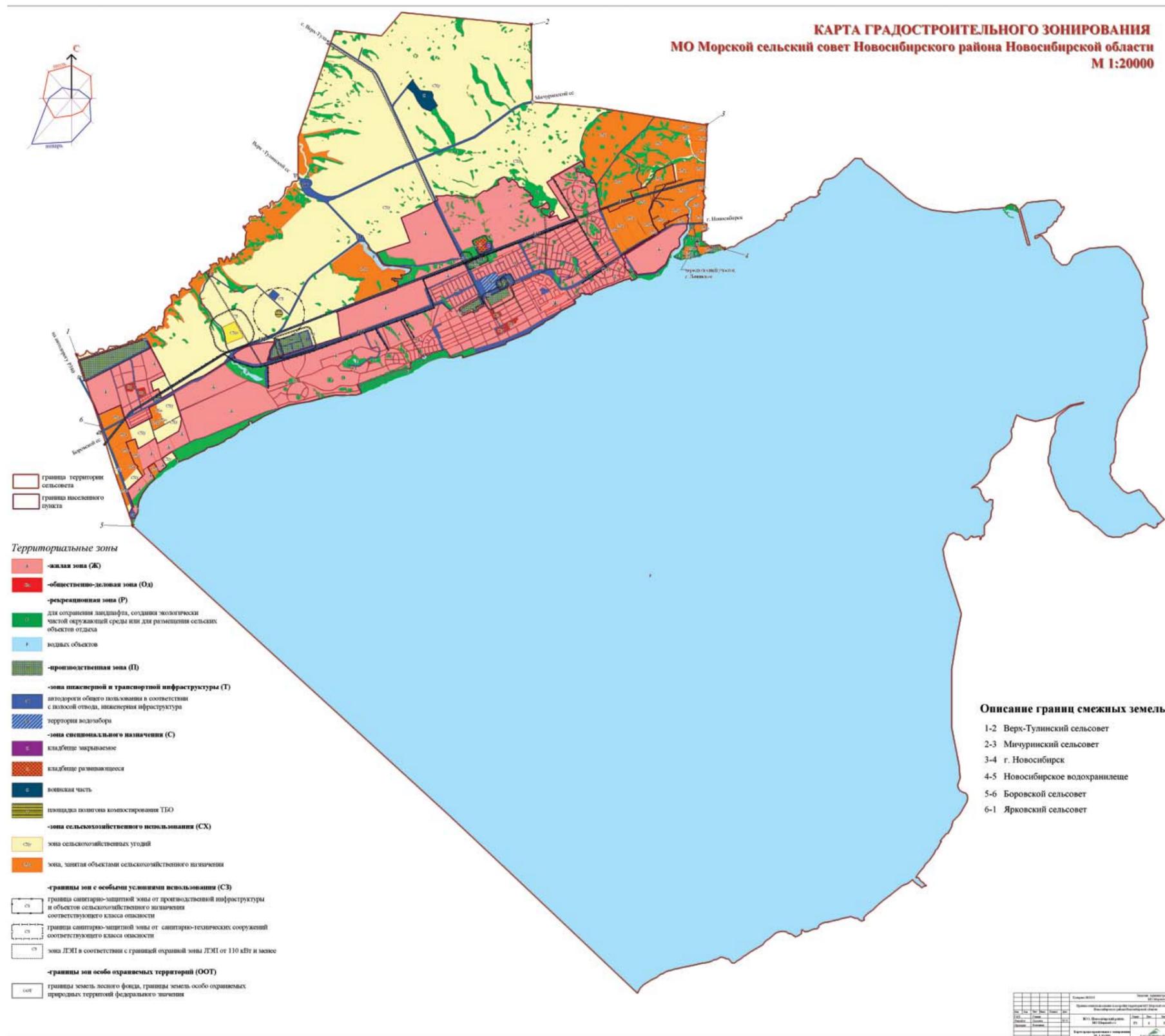
магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

пункты оказания первой медицинской помощи.

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

административно-бытовые здания и помещения, столовые; хозяйственные строения на садовых, огородных и дачных земельных участках;

отдельно стоящие, встроено-пристроенные к строениям, сооружениям сельскохозяйственного назначения и хозяйственным постройкам на садовых, огородных и дачных земельных



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО МОРСКОЙ СЕЛЬСОВЕТ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ТОМ I

Муниципальный контракт № 1053
Заказчик: Администрация Морского сельсовета
Технический директор Л.Р. Рабинович
Главный архитектор проекта А.К. Галкин

г. Новосибирск,

2010 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА.

Наименование	Масштаб	Марка
Положение о территориальном планировании ТОМ I		
Текстовые материалы		
Том I Положение о территориальном планировании.		
Графические материалы		
1 Генеральный план сельского поселения МО Морской сельсовет. Схема инженерного обеспечения магистральных сетей. Схема транспортной инфраструктуры.	М 1:25000	ГП-1

2	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.	М 1:25000	ГП-2
Материалы по обоснованию проекта ТОМ II			
Текстовые материалы			
Том II Материалы по обоснованию генерального плана.			
Графические материалы			
1	Схема положения сельсовета в системе административного района.	М 1:200000	ГП-3

2	Схема современного использования и комплексной оценки территории МО Морского сельсовета.	M 1:25000	П-4
3	Чертеж точек границы села Ленинское МО Морской сельсовет.	M 1:12000	П-5
Электронный диск с записями			
Демонстрационные материалы			

СПИСОК ОСНОВНЫХ УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Архитектурно-планировочный раздел:

о ГАП А.К. Галкин

о Ведущий архитектор Н.Н. Волошина

о Архитектор I категории Е.В. Сысова

Экономический раздел Ю.С. Кузнецов

Инженерная подготовка территории А.К. Галкин

Охрана окружающей среды И.И. Трифонова

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
1	2	3
1.	Введение	5
2.	Общие положения	6
3.	Основные направления территориального планирования МО Морского сельсовета, цели и задачи проекта	7
3.1.	Основные направления территориального планирования МО Морского сельсовета	7
3.2.	Цели Генерального плана МО Морского сельсовета	7
3.3.	Основные задачи Генерального плана МО Морского сельсовета	7
4.	Перечень основных мероприятий по реализации генерального плана	10

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план МО Морского сельсовета разработан коллективом института ООО «ЗапСибНИПИАгроПром» в соответствии с действующими:

- Градостроительным кодексом РФ
- ФЗ от 29 дек.2004 года №191-ФЗ «О введении в действие ГК РФ»

- Земельным кодексом РФ

- Водным кодексом РФ

- Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации, утвержденной 22.12.93 г. № 18-58.

- СНиП 2.07.01-89*.

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- Нормативно-правовые акты в области градостроительства, экологии и санитарии, установленные для территории РФ.

В основу разработки проекта положены следующие исходные данные:

1. Муниципальный контракт № 1053 на «Разработку генерального плана поселения (МО Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области)» от 27 сентября 2010 года.

2. Проектные материалы и отводы на все виды строительства, выданные районной архитектурой и администрацией МО Морского сельсовета.

3. Эскизное решение генплана согласовано с администрацией Морского сельсовета, Районной архитектурой и заинтересованными службами района 28 декабря 2010 года.

Целью разработки генерального плана является создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством Новосибирской области; создание основы для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития населенного пункта; определение зон инвестиционного развития.

Основные задачи генерального плана – выявление проблем градостроительного развития территории поселения, указания путей решения этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельных принятых градостроительных решений; разработка разделов генерального плана.

2. Общие положения

2.1. Генеральный план МО Морского сельсовета определяет основные направления территориального планирования поселков, включающие цели, задачи и мероприятия по их реализации, которые базируются на:

- обосновании рационального использования территории; обосновании предложений о функциональной и планировочной организации территории поселков и их структурных частей, о развитии социальной, транспортной и инженерной инфраструктур населенных пунктов с целью обеспечения их устойчивого развития и формирования благоприятной среды жизнедеятельности населения.

2.2. Генеральный план МО Морского сельсовета разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации с учетом комплексных целевых программ развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур. Генеральный план МО Морского сельсовета основан на результатах проведенного комплексного анализа использования территории сельского совета в соответствии с градостроительными, экологическими и санитарно-гигиеническими требованиями.

Реализация предлагаемой модели сельского совета обуславливает главные стратегические направления его территориального планирования:

- формирование многофункциональной, открытой планировочной структуры;

- пространственное и функциональное развитие общественных центров с усилением их общественно-культурных функций, формирование новых общественно-деловых комплексов, новых торговых и рекреационных центров;

- создание высокоэффективной транспортной системы;

- комплексное развитие жилых территорий и подготовка площадок для увеличения объемов жилищного строительства с учетом повышения комфортности жилой среды, реконструкция и модернизация ветхого и аварийного жилищного фонда;

- формирование специализированных территорий для размещения новых производственно-коммунальных служб, повышение эффективности использования существующих производственно-коммунальных территорий;

- формирование устойчивой системы ландшафтно-рекреационных территорий на основе сохранения лесов, парков, преобразования прибрежных территорий.

2.3. Подготовка генерального плана МО Морского сельсовета на период до 2031 года (расчетный срок) осуществлялась применительно к территории населенных с учетом существующих границ и с выходом за их пределы в связи с упорядочиванием территории и необходимостью расширения селитебной зоны. При разработке Генерального плана проведен анализ результатов реализации различных проектных материалов за предыдущие годы.

Это позволило выявить и учесть нереализованные, но сохранявшие свою актуальность предложения о развитии поселка и обосновать необходимость корректировки ряда положений в новых социально-экономических условиях.

В отличие от генеральных планов предшествующих периодов, выполнявшихся с целью реализации государственных планов и программ в условиях отсутствия частной собственности на землю, документы территориального планирования направлены на обеспечение градостроительной деятельности в ситуации изменившихся правовых и земельно-имущественных отношений.

Одной из основных задач генерального плана МО Морского сельсовета является определение границ и функционального использования территорий для последующих этапов детализации, формирования земельных участков, их землеустройственной и проектно-правовой подготовки к строительству.

При разработке Генерального плана сельского совета особое внимание уделялось градостроительным проблемам взаимосвязи разных по своей природе факторов и ограничению развития территории.

3. Основные направления территориального планирования МО Морского сельсовета, цели и задачи.

3.1. Основные направления территориального планирования МО Морского сельсовета

3.1.1. Основные направления территориального планирования сельского совета базируются на:

- комплексной оценке современного состояния территории и потенциала их градостроительного развития;
- прогнозируемых изменениях, направлениях и параметрах развития территории.

3.1.2. Оценка современного состояния территории проводилась по результатам анализа существующего использования территории, главных проблем и направлений их комплексного развития, что позволило выявить и обосновать:

- имеющиеся и необходимые территориальные ресурсы развития сельского совета;
- градостроительные особенности упорядочения их функционально-пространственной структуры;
- направления совершенствования инфраструктурного развития территории;
- пути поэтапного решения задач территориального планирования.

3.1.3. Перспективы и параметры прогнозируемого развития территории и задачи их достижения принимаются:

- с учетом прогноза демографической ситуации миграционных процессов, которые легли в основу расчета численности населения города на перспективу (34000 чел. к 2031 году);
- в соответствии с программой социально-экономического развития Новосибирского района;
- на основе анализа территориального роста поселков с учетом градостроительных ограничений и условий их взаимосвязанного развития с другими населенными пунктами в системе расселения ближайшего окружения.

3.2. Цели Генерального плана.

Целью Генерального плана является обеспечение устойчивого развития населенных пунктов и создание безопасной и благоприятной поселковой среды жизнедеятельности населения на основе рациональной функциональной и планировочной организации использования территории с учетом градостроительных особенностей развития поселений.

3.3. Основные задачи Генерального плана.

3.3.1. Обеспечение рационального и безопасного использования территории с соблюдением требований:

- охраны окружающей среды и экологической безопасности, ограничения негативных воздействий существующих и планируемых объектов;
- обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3.3.2. Обеспечение рационального использования природных ресурсов и планирования развития территории на основе:

- сохранения существующих природных и озелененных территорий, объектов водного фонда;
- расширения территории озеленения и формирования системы ландшафтно-рекреационных зон во взаимосвязи с существующим природным окружением.

3.3.3. Обеспечение рационального использования и планирования развития территории населенного пункта на основе:

- развития исторически сложившихся частей населенного пункта, повышение эффективности их использования, формирования системы общественных и градостроительных комплексов административного, культурного, досугового профиля;
- сохранения и развития жилых зон посредством комплексной реконструкции и благоустройства существующих и создания новых жилых комплексов, отвечающих градостроительным параметрам организации жилой среды;
- определения территорий под перспективное развитие промышленности с соблюдением санитарных и экологических требований.

3.3.4. Обеспечение рационального использования территориальных ресурсов и планирования развития застроенных и новых жилых территорий на основе определения территорий жилых зон для размещения нового жилищного строительства в объеме, необходимом для обеспечения ввода жилья в тре-

буемых целевых параметрах с учетом расселения жителей носимого ветхого аварийного жилищного фонда.

Целевые параметры:

- повышение к 2031 году (с учетом выбытия жилья) уровня жилищной обеспеченности до 25 - 30 кв.м на человека;
- увеличение емкости жилищного фонда до 850,0 тыс.кв.м общей площади (прирост составит 777,05 тыс.кв.м);
- определение участков застроенных территорий подлежащих комплексной реконструкции со сносом ветхого и аварийного жилищного фонда;

- передислокации существующих коммунально-складских объектов, которые не соответствуют условиям размещения в составе жилых территорий;
- выявление наиболее перспективных участков жилищного строительства на прилегающих к существующей застройке территориях в увязке с задачей упорядочения функционально-планировочной структуры населенных пунктов;

- увязка экологических, санитарно-гигиенических требований к организации жилых зон с развитием транспортной, инженерной инфраструктур и рекреационных зон.
- 3.3.5. Обеспечение рационального использования существующих в границах населенных пунктов территорий, предназначенных для ведения огородничества и садоводства путем постепенного сокращения доли этих территорий в общем балансе территории поселения за счет перевода их в статус жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

3.3.6. Обеспечение развития рекреационных территорий путем:

- проектирования и строительства объектов спорта и отдыха;
- организации подъездных автодорог и пешеходных связей;

3.3.7. Обеспечение планирования развития, реорганизации и рационального использования производственных территорий путем:

- реорганизации территорий существующих производств, состояние которых не соответствует экологическим, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям, для повышения эффективности использования территории;
- перемещения размеров санитарно-защитных зон предприятий и приведение их в соответствие с нормативными требованиями;
- резервирования участков территории существующих производственных зон для передислокации производственных и коммунальных объектов из жилых зон;
- формирование новых производственных зон на свободных территориях.

3.3.8. Обеспечение планирования комплексного развития территорий, объектов и сооружений транспортной инфраструктуры на основе:

- развития и модернизации объектов, сооружений автомобильного транспорта с учетом прогнозируемой интенсивности передвижений и уровня автомобилизации населения поселения (до 400 автомобилей на 1000 жителей к 2031 году);
- создания системы автомобильных магистралей во взаимосвязи с краевыми и муниципальными дорогами внешнего транспорта;
- обеспечения снижения вредных воздействий объектов и сооружений транспортной инфраструктуры на окружающую среду;
- размещения стоянок наземного типа для постоянного и временного хранения индивидуальных автотранспортных средств на территориях коммунальных зон, общественно-деловых и рекреационных территориях.

3.3.9. Обеспечение планирования развития и модернизации зон и объектов инженерной инфраструктуры на основе:

- определения зон размещения объектов электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения на период до 2031 года;
- комплексного развития зон и объектов инженерной инфраструктуры, определения параметров их функционирования в соответствии с перспективным развитием территории населенного пункта, размещением основных функциональных зон и в целях обеспечения планируемых объемов жилищного строительства объектами инженерного использования;
- обеспечения безопасности и надежности систем инженерной инфраструктуры, в том числе путем создания систем защиты поверхностных и подземных источников водоснабжения, а также размещения и модернизации объектов очистки и утилизации промышленных, бытовых и поверхностных стоков;
- размещения автономных локальных источников электро-снабжения и теплоснабжения на территориях, планируемых под застройку и не охваченных существующими централизованными системами.

3.3.10. Обеспечение рационального использования и планирования территорий специального использования путем:

- рационального использования территорий существующих зон специального использования, в том числе объектов размещения отходов потребления и иных объектов, размещение которых недопустимо в иных территориальных зонах;
- обустройства территорий существующих кладбищ и обремененного нормативными требованиями расширения их земельных участков с учетом градостроительных и санитарно-гигиенических требований;
- постепенной ликвидации открытых полигонов складирования бытовых отходов, санации их территорий, планирования участков территории для размещения мусоросортирующих и мусороперерабатывающих предприятий использующих современные технологии, которые отвечают требованиям экологической безопасности.

4. Перечень мероприятий по реализации генерального плана

4.1 Общая часть

Стратегия развития муниципального образования – это комплексная программа взаимосвязанных правовых, организационных, финансовых, научно-технических, градостроительных, многоуровневых и многофункциональных действий, направленных на достижение устойчивого развития территории. Градостроительный кодекс РФ дает определение устойчивому развитию. Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений. Основной целью территориального планирования является определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов для обеспечения устойчивого развития поселения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения и учета интересов граждан и их объединений, муниципальных образований. Ответственным органом за исполнение комплексной программы является местное самоуправление, решающее задачи этой программы.

Очевидно, что важнейшим составляющим элементом комплексной программы муниципального развития должен стать документ территориального планирования. Для населенного пункта – это генеральный план. В генеральном плане закладываются основные направления стратегии развития поселения, это главный, одновременно и опорный и итоговый документ при принятии градостроительных решений.

4.2 План мероприятий по реализации генерального плана

Согласно статье 26 Градостроительного кодекса РФ, реализация генерального плана поселения осуществляется на основании плана реализации генерального плана поселения, который утверждается главой местной администрации поселения в течение трех месяцев со дня утверждения генерального плана.

В плане реализации генерального плана содержатся:

1) сроки подготовки градостроительных планов по объектам капитального строительства местного значения, предусмотренных в генеральном плане, проектах планировки и межевания, на основании которых уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов, а также их параметры;

2) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;

3) финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана.

В соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса РФ к объектам капитального строительства местного значения относятся:

1) объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах поселения;

2) автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах поселения;

3) иные объекты, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления поселения.

Полномочия органов местного самоуправления поселения по решению вопросов местного значения связанных с реализацией генерального плана установлены статьей 17 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления поселений обладают полномочиями по принятию и организации выполнения планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования.

К вопросам местного значения поселения относятся:

1) формирование, утверждение, исполнение бюджета поселения и контроль за исполнением данного бюджета;

2) установление, изменение и отмена местных налогов и сборов поселения;

3) владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения;

4) организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;

5) содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения;

6) обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

7) создание условий для предоставления транспортных услуг населению и организация транспортного обслуживания населения в границах поселения;

8) участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения;

9) обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов поселения;

10) создание условий для обеспечения жителей поселения услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания;

11) организация библиотечного обслуживания населения;

12) создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры;

13) охрана и сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных в границах поселения;

14) обеспечение условий для развития на территории поселения массовой физической культуры и спорта;

15) создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения;

16) оказание содействия в установлении в соответствии с федеральным законом опеки и попечительства над нуждающимися в этом жителями поселения;

17) формирование архивных фондов поселения;

18) организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора;

19) организация благоустройства и озеленения территории поселения, использования и охраны городских лесов, расположенных в границах населенных пунктов поселения;

20) планирование застройки территории поселения, территориальное зонирование земель поселения, установление правил землепользования и застройки территории поселения, изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

21) организация освещения улиц и установки указателей с названиями улиц и номерами домов;

22) организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения.

В проекте плана мероприятий по реализации генерального плана предложены действия органов местного самоуправления для выполнения комплексной программы муниципального развития. Дано местоположение объектов в соответствии с генеральным планом, ориентировочные объемы строительства. В жилищной сфере рассчитан объем строительства жилых домов индивидуальных и многоквартирных как на территориях со сложившейся застройкой за счет сноса ветхого и аварийного жилого фонда, так и на территориях подлежащих перспективному освоению в соответствии с решениями генерального плана.

В проекте плана реализации генерального плана предполагается строительство объектов обслуживания, как за счет бюджетных средств, так и за средства инвесторов. Использо-

вание инвестиций обосновано при строительстве тех объектов обслуживания населения, которые при эксплуатации являются коммерчески выгодными. В проекте плана мероприятий предусмотрен объем работ по строительству новых улиц и дорог, инженерных сетей и озеленению города.

В разделе охраны окружающей среды предложено разработать и реализовать до указанных сроков проекты санитарно-защитных зон объектов, оказывающих негативное влияние на окружающую среду, а также мероприятия по организации водоохранной зоны от Новосибирского водохранилища.

План мероприятий по реализации генерального плана МО Морского сельсовета

№ п/п	Наименование объекта	Описание места размещения объекта	Параметры объекта	Мероприятия	Срок реализации
1	2	3	4	5	6
1 ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА					
1.	Жилая застройка	Западная часть села	134,81 га	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
		Северная часть села	77,62 га	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	
		Восточная часть села	237,35 га	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	
		Жилая застройка с освоением новых территорий и пустырей внутри селитбы	1115,48 га	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	
2 СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА					
2.1	Реконструкция существующего детского сада	Центральная часть села	Индивидуальный проект	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
2.2	Реконструкция существующего Дома культуры	Центральная часть села	Индивидуальный проект	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
2.3	Строительство детских садов (12 учреждений по 110 мест)	Освоение новых территорий и пустырей внутри селитбы	0,38 га каждое Индивидуальный проект	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
2.4	Строительство общеобразовательной школы (12 учреждений по 360 мест)	Освоение новых территорий и пустырей внутри селитбы	1,55 га каждое Индивидуальный проект	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
2.5	Медицинские учреждения	Освоение новых территорий и пустырей внутри селитбы	Индивидуальный проект	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
2.6	Магазин продовольственных товаров	Освоение новых территорий и пустырей внутри селитбы	3400м ² торговой площади – земельный участок 0,68га Индивидуальный проект	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
2.7	Магазин непродовольственных товаров	Освоение новых территорий и пустырей внутри селитбы	6800м ² торговой площади – земельный участок 1,36га Индивидуальный проект	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
2.8	Предприятия общественного питания (14 объектов по 100 мест)	Освоение новых территорий и пустырей внутри селитбы	0,18 га каждый Индивидуальный проект	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
2.9	Бани (2 объекта по 115 мест).	Освоение новых территорий и пустырей внутри селитбы	0,4 га каждый Индивидуальный проект	Подготовка градостроительного плана Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
3 КОММУНАЛЬНАЯ, ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА					
3.1	Строительство новых магистральных дорог: дорога федерального назначения	Территория сельского совета	Протяженность дорог 6,2 км;	Подготовка АПЗ Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
3.2	Строительство новых магистральных дорог: дорога районного назначения	Территория сельского совета, село Ленинское	Протяженность дорог 9,0 км;	Подготовка АПЗ Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
3.3	Строительство нового газопровода высокого давления Р до 6 кгс/см ²	Территория сельского совета, село Ленинское	Протяженность газопровода 25,3 км;	Подготовка АПЗ Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года

3.4	Освоение территории под развивающуюся кладбище	Территория села Ленинское	6,83 га	Подготовка АПЗ Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
3.5	Устройство берегозащитного сооружения	Территория сельского совета вдоль Новосибирского водохранилища	6,7 км	Подготовка АПЗ Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
3.6	Строительство набережной	Территория сельского совета вдоль Новосибирского водохранилища	2,54 км	Подготовка АПЗ Разработка проектной документации Строительство	На период расчетного срока до 2031 года
4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ					
4.1	Организация и озеленение санитарно-защитных зон	От всех производственных площадок, сельскохозяйственных объектов и полигона компостирования ТБО	154,70 га	Подготовка ТЗ Разработка проекта СЗЗ Производство работ по организации СЗЗ	На период расчетного срока до 2031 года
4.2	Организация водоохранной зоны	Устройство набережной, благоустройство в зоне отдыха и спорта, посадка древесно-кустарниковой растительности	89,44 га	Подготовка ТЗ Разработка проекта СЗЗ Производство работ по организации СЗЗ	На период расчетного срока до 2031 года

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ТОЧЕК ГРАНИЦЫ СЕЛА ЛЕНИНСКОЕ

x	y	x	y	x	y
1	183706.99	63442.93	78	192248.22	67274.21
2	185268.31	63953.98	79	192296.03	67271.1
3	185705.78	63110.02	80	192313.42	67262.44
4	185371.96	62950.85	81	192345.23	67258.11
5	185429.96	62738.17	82	192373.11	67264.45
6	185548.21	62792.09	83	192430.22	67274.06
7	185618.51	62578.1	84	192468.46	67273.12
8	186315	62984.51	85	192503.37	67268.34
9	186629.6	63106.47	86	192643.36	67230.61
10	187166.29	63433.96	87	192680.64	67224.25
11	187160.01	63444.18	88	192712.36	67221.99
12	187261.32	63508.76	89	192806.34	67215.32
13	187307.15	63508.73	90	192860.76	67217.78
14	187331.53	63502.82	91	192887.77	67224.94
15	187274.78	63577.53	92	192894.32	67228.31
16	187364.56	63653.5	93	192913.78	67246.38
17	187524.35	63739.3	94	192976.94	67305.03
18	187668.35	63791.54	95	193059.37	67363.86
19	187805.43	63826.02	96	193084.86	67375.21
20	187959.26	63850.62	97	193123.66	67375.49
21	188075.62	63871.29	98	193136.4	67368.75
22	188245.22	63876.14	99	193204.54	67402.65
23	188114.89	63641.25	100	193305.01	67472.79
24	188132.64	63635.32	101	193423.44	67514.15
25	188066.01	63454.05	102	193425.35	67539.86
26	189780.48	63989.75	103	193397.93	67590.71
27	189752.39	64062.7	104	193435.28	67632.65
28	189696.12	64537.73	105	193496.44	67672.11
29	189662.76	64566.86	106	193537.86	67691.83
30	190668.85	64956.49	107	193573.04	67693.67
31	190697.98	64958.6	108	193654.75	67576.96
32	191057.91	65087.98	109	193687.05	67592.02
33	191048.96	65107.19	110	193702.84	67616.23
34	191065.6	65146.87	111	193733.2	67639.99
35	191089.92	65178.87	112	193767.08	67643.07
36	191095.04	65236.47	113	193790.22	67606.79
37	191095.04	65271.03	114	193821.75	67583.08
38	191084.8	65294.07	115	193849.35	67569.24
39	191056.64	65297.91	116	193859.19	67547.52
40	191023.36	65273.59	117	193843.41	67535.68
41	191010.56	65301.75	118	193871	67517.9
42	190991.36	65311.99	119	193891.31	67465.3
43	190950.4	65317.11	120	193935.97	67452.14
44	190946.56	65338.87	121	193982.96	67452.33
45	190963.2	65351.67	122	193997.17	67456.62
46	191097.6	65338.87	123	194014.91	67448.72
47	191180.8	65335.03	124	194014.16	67414.23
48	191191.04	65345.27	125	194093.73	67367.72
49	191188.48	65373.43	126	194125.26	67334.14
50	191179.52	65399.03	127	194168.63	67312.4
51	191157.76	65414.39	128	194168.61	67296.6
52	191156.48	65428.47	129	194141.52	67284.47
53	191180.8	65432.31	130	194140.27	67279.69
54	191207.68	65422.07	131	194186.4	67244.87
55	191352.59	65479.44	132	194198.61	67259.66
56	191391.17	65534.15	133	194215.61	67238.01
57	191400.29	65582.86	134	194223.27	67219.38
58	190808.31	65668.15	135	194213	67193.08
59	190740.75	65707.33	136	194211.56	67167.63
60	190597.32	65940.08	137	194184.08	67163.94
61	191373.3	66189.3	138	194133.04	67150.84
62	191165.74	66755.69	139	194115.19	67140.11
63	191530.03	66912.08	140	194111.36	67127.43
64	191602.66	66948.84	141	194138.11	67125.88
65	191655.36	66982.59	142	194156.36	67104.03
66	191677.73	67002.08	143	194155.76	67065.03
67	191864.73	67084.72	144	194254.82	66980.43
68	191917.05	67120.59	145	194271.32	66994.95
69	192020.44	67165.05	146	194288.48	66995.61
70	191994.32	67214.43	147	194313.02	66978.34
71	191988.46	67211.34	148	194384.81	67025.98
72	191964.37	67260.66	149	19426.46	67022.48
73	191996.29	67253.97	150	194526.08	67101.21
74	192027.74	67252.42	151	194537.3	67115.73
75	192059.59	67257.58	152	194580.6	67079.2
76	192147.25	67261.16	153	194606.2	67027.85
77	192211.49	67273.66	154	194598.27	66964.67
			155	194535.37	66953.22
			156	194428.51	66976.47
			157	194410.92	66952.93
			158	194403.32	66911.79
			159	194454.82	66847.66
			160	194507.44	66808.74
			161	194535.05	66808.73
			162	194548.84	66794.9
			163	194592.08	66780.45
			164	194623.79	66808.68
			165	194602.12	66842.25
			166	194619.9	66879.76
			167	194647.52	66905.41
			168	194698.62	66905.21
			169	194712.58	66879.71
			170	194669.16	66826.42
			171	194614.79	66769.31
			172	194586.64	66750.33
			173	194620.65	66757.17
			174	194683.28	66781.81
			175	194782.12	66813.21
			176	194817.67	66725.32
			177	194862.67	66690.35
			178	195068.15	66773.93
			179	195007.92	66864.81
			180	195010.46	66870
			181	194958.34	66944.83
			182	194858.89	67081.19
			183	194745.66	67264.47
			184	194730.31	67282.71
			185	194537.92	67576.59
			186	194659.08	67649.9
			187	194639.11	67683.01
			188	195342.31	68071.83
			189	195400.8	67986.71
			190	195409.6	67940.07
			191	195379.68	67918.07
			192	195223.92	67889.91
			193	195227.44	67816.87
			194	195271.44	67815.99
			195	195308.4	67808.95
			196	195344.48	67797.51
			197	195414.88	67795.75
			198	195429.74	67771.36
			199	195440.4	67744.71
			200	195455.36	67727.11
			201	195475.84	67717.11
			202	195506.4	67717.43
			203	195511.28	67690.15
			204	195569.92	67668.47
			205	195558.4	67638.39
			206	195556.48	67603.19
			207	195539.2	67588.47
			208	195529.6	67577.59
			209	195547.52	67566.71
			210	195615.36	67551.4
			211	195623.68	67563.51
			212	195640.96	67557.11
			213	195662.43	67555.61
			214	195668.1	67540.55
			215	195675.14	67493.03
			216	195691.64	67445.95
			217	195706.16	67259.39
			218	195735.2	67161.71
			219	195760.72	66994.07
			220	195775.7	66944.3
			221	195940.82	66998.06
			222	195992.01	66884.13
			223	196223.86	66981.86
			224	196217.01	67003.59
			225	196556.47	67137.6
			226	19646	

234	196903.19	66925.1	309	192584.67	63564.02	384	187472.51	61852.23
235	197006.69	66581.98	310	192574.67	63566.71	385	187435.61	61846.24
236	197127.29	66428.48	311	192551.01	63564.24	386	187428.29	61838.91
237	196291.58	65903.48	312	192524.82	63620.72	387	187419.95	61824.01
238	196287.44	65864.95	313	192312.38	63531.16	388	187407.95	61804.64
239	196305.72	65798.55	314	192203.05	63698.92	389	187386.05	61782.88
240	196362.78	65705.14	315	191884.88	63610.36	390	187349.02	61746.1
241	196327.22	65682.78	316	191870.69	63599.18	391	187345.18	61740.78
242	196370.79	65616.58	317	191852.96	63589.63	392	187265.17	61693.5
243	196352.13	65605.34	318	191828.98	63551.02	393	187220.48	61664.17
244	196399.44	65530.78	319	191810.92	63563.92	394	187180.82	61652.52
245	196482.92	65579.52	320	191797.16	63568.22	395	187117.42	61623.02
246	196495.31	65565.6	321	191724.06	63569.08	396	187091.12	61595.22
247	196542.86	65489.45	322	191651.82	63535.11	397	187079.28	61578.38
248	196643.74	65369.16	323	191627.52	63518.39	398	187014.91	61545.39
249	196635.1	65366.66	324	191631.61	63496.41	399	186919.49	61496.06
250	196579.51	65324.31	325	191647.09	63483.51	400	186788.31	61451.6
251	196498.21	65304.13	326	191643.22	63479.64	401	186678.9	61426.56
252	196485.83	65331.27	327	191636.34	63475.77	402	186623.72	61371.25
253	196467.91	65361.52	328	191617.28	63499.19	403	186355.6	61244
254	196453.19	65341.19	329	191604.52	63505.44	404	186232.91	61171.23
255	196326.38	65309.36	330	191470.79	63439.22	405	186146.94	61150.53
256	196261.78	65277.54	331	191414.36	63415.03	406	186022.65	61097.65
257	196242.42	65276.58	332	191383.5	63384.61	407	185870.16	61328.7
258	196243.42	65271.17	333	191380.06	63327.42	408	185831.45	61315.5
259	196179.59	65252.8	334	191399.41	63273.67	409	185626.91	61172.53
260	196098.5	65211.23	335	191307.54	63258.23	410	185740.56	60994.24
261	196066.04	65207.58	336	191250.05	63250.41	411	185569.7	60859.29
262	196066.31	65196.77	337	191028.34	63198.43	412	185446.94	61071.76
263	195940.16	65162.78	338	190870.35	63146.21	413	185299.55	60969.95
264	195930.22	65164.43	339	190795.28	63113.87	414	185469.3	60700.27
265	195928.38	65155.06	340	190720.06	63088.58	415	185325.84	60566.53
266	195678.28	65057.45	341	190512.14	63007.22	416	185175.26	60366.19
267	195632.39	65023.28	342	190435.3	62978.97	417	185136.53	60271.44
268	195628.23	65024.4	343	190332.47	62947.33	418	185108.39	60218.18
269	195618.23	65021.72	344	190251.11	62916.82	419	185078.94	60121.39
270	195605.15	65013.56	345	190200.26	62899.87	420	185073.66	60069.34
271	195598.43	65006.6	346	190156.28	62879.79	421	185074.73	59996.34
272	195592.04	64993.89	347	190210.46	62784.33	422	185077.06	59964.75
273	195569.88	64976.22	348	190252.15	62692.62	423	185055.37	59886.75
274	195555.75	64972.84	349	190184.8	62668.48	424	185030.21	59857.64
275	195545.64	64987.94	350	190128.15	62652.77	425	184998.16	59780.13
276	195521.63	64976.96	351	189906.75	62641.84	426	184996.64	59772.47
277	195484.7	64986	352	189660.28	62643.49	427	184997.4	59767.03
278	195477.3	64986.51	353	189566.22	62626.27	428	184889.14	59811.14
279	195470	64985.18	354	189461.32	62606.36	429	184889.14	59811.14
280	195448.9	64978.56	355	189362.68	62580.94	430	184864.86	59884.62
281	195435.27	64977.19	356	189284.85	62553.11	431	184922.21	60006.73
282	195384.59	65002.92	357	189252.35	62553.47	432	184975.64	60054.3
283	195349.17	65003.16	358	189103.67	62510.93	433	184825.92	60447.57
284	195340.93	65001.85	359	189039.08	62496.24	434	185053.34	60958.7
285	195334.16	64998.81	360	188807.22	62459.91	435	185075.43	60988.49
286	195326.68	64992.36	361	188551.72	62413.7	436	184991.98	61063
287	195322.68	64986.12	362	188433.96	62366.38	437	184797.23	61552.8
288	195319.94	64976.63	363	188385.56	62350.62	438	185006.98	61628.42
289	195316.29	64945.2	364	188332.81	62324.32	439	185078.23	61398.68
290	195167.39	64859.12	365	188321.77	62313.16	440	185464.75	61642.44
291	195203.02	64804.83	366	188265	62287.26	441	185509.41	61524.23
292	195202.39	64804.39	367	188257.68	62279.95	442	186014.97	61804.65
293	195196.46	64797.95	368	188256.92	62277.11	443	186081.35	62089.04
294	195193.78	64787.95	369	187986.43	62156.57	444	185901.16	62663.23
295	195196.46	64777.95	370	187877.26	62086.16	445	185485.03	62432.47
296	195202.33	64768.7	371	187715.72	61995.29	446	185322.07	62357.42
297	194869.84	64593.53	372	187711.29	62007.84	447	185409.59	62118.88
298	194679.79	64444.78	373	187708.63	62034.51	448	184872.82	61846.2
299	194499.89	64352.7	374	187691.33	62044.51	449	184764.98	62088.09
300	194452.11	64296.63	375	187667.77	62044.54	450	184670.87	62413.1
301	194212.65	64164.51	376	187650.45	62034.54	451	184161.7	62186.23
302	194142.86	64088.74	377	187639.79	62013.46	452	184022.75	62476.68
303	193612.61	63880.78	378	187638.76	61997.91	453	197764.29	65984.1
304	193579.71	63819.35	379	187651.09	61962.32	454	197761.85	66090.57
305	192597.49	63511.54	380	187630.17	61951.85	455	197875.87	66100.37
306	192590.65	63526.28	381	187500.43	61855.65	456	197906.27	66000.53
307	192594.67	63546.7	382	187487.22	61844.84			
308	192591.99	63556.7	383	187482.51	61849.55			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО МОРСКОЙ СЕЛЬСОВЕТ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ТОМ II

Муниципальный контракт № 1053
Заказчик: Администрация Морского сельсовета
Технический директор Л.Р. Рабинович
Главный архитектор проекта А.К. Галкин
г. Новосибирск, 2010 г.
СОСТАВ ПРОЕКТА.

Наименование	Масштаб	Марка
Положение о территориальном планировании ТОМ I		
Текстовые материалы		
Том I Положение о территориальном планировании.		
Графические материалы		
1	Генеральный план сельского поселения МО Морской сельсовет. Схема инженерного обеспечения магистральных сетей. Схема транспортной инфраструктуры.	М 1:25000 ГП-1
2	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.	М 1:25000 ГП-2
Материалы по обоснованию проекта ТОМ II		
Текстовые материалы		
Том II Материалы по обоснованию генерального плана.		
Графические материалы		
1	Схема положения сельсовета в системе административного района.	М 1:200000 ГП-3
2	Схема современного использования и комплексной оценки территории МО Морского сельсовета.	М 1:25000 ГП-4
3	Чертеж точек границы села Ленинское МО Морской сельсовет.	М 1:25000 ГП-5
Электронный диск с записями		
Демонстрационные материалы		

СПИСОК ОСНОВНЫХ УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Архитектурно-планировочный раздел:
о ГАП А.К. Галкин
о Ведущий архитектор Н.Н. Волошина
о Архитектор I категории Е.В. Сысоева
Экономический раздел Ю.С. Кузнецов
Инженерная подготовка территории А.К. Галкин

Охрана окружающей среды И.И. Трифонова ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА СОДЕРЖАНИЕ

Раздел	Наименование	Стр.
1	2	3
	Введение	
I	Анализ современного состояния территории сельско-го поселения и населенных пунктов, проблем и направлений их развития	6
1.	Общие сведения	
1.1	Историческая справка	7
1.2	Природно-климатическая характеристика	8
1.3	Существующее функциональное зонирование	9
1.4	Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций	9
1.5	Перечень проектных решений, подлежащих согласованию (по ст.25 Градостроительного кодекса РФ)	10
2	Технико-экономические основы развития	11
2.1	Цели развития	11
2.2	Анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития.	11
2.3	Прогноз роста численности населения муниципального образования на расчетный срок.	12
2.4	Расчет численности населения	12
2.5	Баланс трудовых ресурсов.	13
2.6	Рабочие места	14
II	Обоснование и перечень предложений по территориальному планированию, этапы их реализации	16
3	Проектируемое функциональное зонирование территории сельсовета	18
3.1	Объемы жилищного строительства	17
3.2	Культурно-бытовое обслуживание. Расчет учреждений социально-культурно-бытового обслуживания	18
3.3	Внешний и поселковый транспорт.	21
3.4	Озеленение	21
4	Инженерное обеспечение	21
III	Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	21
5	Охрана окружающей среды	21
5.1	Характер взаимодействия объекта с окружающей средой	22
5.2	Мероприятия по охране окружающей среды	22
5.3	Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	24
IV	Основные технико-экономические показатели проекта	25
V	Приложения	26

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план МО Морского сельсовета разработан коллективом института ООО «За-пСибНИПИАгроПром» в соответствии с действующими:

- Градостроительным кодексом РФ
- ФЗ от 29 дек.2004 года №191-ФЗ «О введении в действие ГК РФ»
- Земельным кодексом РФ
- Водным кодексом РФ
- Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации, утвержденной 22.12.93 г. № 18-58.
- СНиП 2.07.01-89*.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
- Нормативно-правовые акты в области градостроительства, экологии и санитарии, установленные для территории РФ.

В основу разработки проекта положены следующие исходные данные:

- Муниципальный контракт № 1053 на «Разработку генерального плана поселения (МО Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области)» от 27 сентября 2010 г. - да.

I. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛА, ПРОБЛЕМ И НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ НОВОСИБИРСКИЙ РАЙОН



Герб Новосибирского района



Новосибирский район - образовался в 1939 году. Административный центр района расположен в г. Новосибирске. Район представлен 82 населенными пунктами, объединенных в 18 поселений. По количеству населенных пунктов Новосибирский район занимает в области лидирующее положение. Самыми крупными из них являются поселок Краснообск (17,1 тыс. чел.), с. Криводановка (11,4 тыс. чел.), с. Верх-Тула (8,9 тыс. чел.), с. Барышево (9,8 тыс. чел.), с. Яр-ково (7,0 тыс. чел.), д.п. Кудряшовский (5,4 тыс. чел.).

Новосибирский район выделяется среди всех остальных районов области. Когда-то он создавался для снабжения областного центра овощами, молоком и мясом, т.е. как сельскохозяйственный пояс Новосибирска. Эта близость к центру сказалась на характере района. Здесь, на стыке с городской инфраструктурой, возникли крупные, динамично развивающиеся промышленные предприятия, а в последние годы создаются наукоемкие производства. Район не перестал быть сельским: по производству сельхозпродукции он первый в области. Но и сельский труд, благодаря близости к научным, кадровым, инвестиционным ресурсам города, приобретает интенсивный, «промышленный» характер. Сейчас район находится на экономическом подъеме. В его экономике все более усиливается роль промышленного производства. Промышленное производство района в значительной степени представлено новыми высокотехнологичными предприятиями.

Примером развития высокотехнологического производства на территории района является ООО «Марс», выпускающее корм для домашних животных, в 2006 году запущена линия по производству мокрого корма для животных. Другим крупным промышленным предприятием является ОАО «Мотор», специализирующееся на выпуске сельскохозяйственной техники. ОАО «Мотор» входит в «Сибирский агропромышленный дом». Сельскохозяйственным производством занимаются 27 сельскохозяйственных предприятий. Высокая культура земледелия, применение новых технологий, использование научных разработок ученых СО РАСХН, сложная работа трудовых коллективов района в последние годы позволили достичь неплохих результатов в сельскохозяйственном производстве. Средне-годовой надой на фуражную корову составляет 5200 кг, урожайность зерновых культур составила 23,1 ц/га - это лучший результат по области. В 2006 году в рамках приоритетного национального проекта «Развитие АПК» крестьянско-фермерским и личным подсобным хозяйствам населения было выдано 37 кредитов на общую сумму 7,6 млн. рублей.

1.1 Историческая справка

Сельские Советы являлись представительными органами государственной власти в центре и на местах. Как форма политической организации возникли в России в период революции 1905-1907 гг. в виде Советов рабочих депутатов. В период февральской буржуазно-демократической революции (1917 год) повсеместно были созданы Советы рабочих и солдатских депутатов, крестьянских депутатов. На третьем Всероссийском съезде Советов в январе 1918 года было положено начало слиянию Советов рабочих и солдатских депутатов и Советов крестьянских депутатов в Советы рабочих, крестьянских и солдатских (а после образования Красной Армии - красноармейских) депутатов - Советы РК и КД.

В соответствии с Конституцией РСФСР 1918 года на сельские Советы возлагалось проведение в жизнь постановлений высших органов советской власти, принятие мер к подтяжке данной территории в культурном и хозяйственном отношении, разрешение всех вопросов, имеющих чисто местное (для данной территории) значение, объединение всей советской деятельности в пределах данной территории.

После освобождения Западной Сибири от колчаковских войск (декабрь 1919 г.) в апреле-мае 1920 года были проведены выборы Советов всех уровней, именуемых до принятия Конституции 1936 года Советами рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов. Положение о сельских Советах, опубликованное 15 февраля 1920 года и новое Положение о сельском Совете, утвержденное ВЦИК 16 октября 1924 года, дали подробный перечень вопросов, отнесенных к их деятельности (от земельного дела до социального обеспечения и кооперированию крестьянского хозяйства и широкое вовлечение крестьян и крестьянок в управление государством).

«На сельсоветы возлагалась большая ответственность, а именно сельсовет должен быть крепкой коллективной организацией, состоящей из батраков, бедняков и середняков, независимо от национальности; члены сельсовета должны не только сами активно участвовать в разрешении вопросов, но и втягивать в работу сельсовета и его секции невыбранных крестьян; сельсовет должен руководить хозяйством в своем селе; должен быть первым инициатором по переустройству хозяйства деревни на новых культурных началах, а не только исполнителем указаний и распоряжений вышестоящих органов».

Морской сельсовет образован в 1986 году в результате разукрупнения Верх - Тулинского сельсовета. В состав сельсовета входило одно село - с.Ленинское. Затем в 1997г присоединен поселок «Голубой Залив».

Территория поселения общей площадью 7405 кв. км расположена в юго-западной части Новосибирской области на расстоянии 40 км от областного центра г. Новосибирска, в 40 км от районного центра и в 25 км от ближайшей железнодорожной станции.

На его территории расположено 2 населенных пункта. Центром поселения является с.Ленинское. Численность населения на 01.01.2010 года составила 2780 человек. Все население сельское. Этнический состав русский.

Основание: справочник по административно-территориальному делению Новосибирской области.

1.2 Природно - климатические характеристики

Природа

Новосибирский район расположен в восточной части Новосибирской области на Приобском плато и занимает долину реки Оби и Иня. Характерная особенность рельефа - глубоко врезающиеся речные долины, многочисленные лога и овраги по крутым берегам рек. Южная часть долины Оби занята Новосибирским водохранилищем. В районе хорошо развита речная сеть. По району протекает могучая и полноводная Обь. В первой половине апреля происходит сначала паводки, а потом резкий подъем уровня воды. Общая продолжительность половодья - 120 дней до начала августа. В южной части района расположена плотина Новосибирской ГЭС и левобережье нижней части Новосибирского водохранилища. Водные ресурсы Новосибирского водохранилища используются для орошения, водоснабжения, рыбного хозяйства и в рекреационных целях. Озера расположены в пойме Оби и образовались в результате зарастания проток. Естественная растительность района представлена в основном соновыми, сосново-березовыми и березовыми лесами. На возвышенных местах располагаются бере-

зовые леса с травяным покровом. Численность большинства видов птиц и зверей низкая. Встречается белка, бурндук, крот, лис-сица, заяц. Небольшая группа лесей обособилась возле Академгородка. Особо охраняемые территории района: Кудряшовский бор, организованный в 1965 г., Приобский сосновый бор, организованный в 1969 г. Задача - охрана зоны рекреации, гнездований глухарей, местобитаний лося и охрана рыжих муравьев, мелколиственных биотопов.

Климат

Климат умеренно континентальный и типичен для лесостепи. Среднегодовая температура воздуха от +0, 1.градуса. Средняя температура января -19 градусов, а июля + 18-19 градусов. Заморозки начинаются во второй декаде сентября и заканчиваются в последней декаде мая. Продолжительность холодного периода - 178 дней. Годовое количество осадков 380-410 мм, из них 20% выпадает в мае- июне. Июль - самый светлый месяц года - световой день длится 17 ч-сов. Июль - единственный месяц в году, когда не бывает заморозков.

Гидрография

Более 70% территории Морского сельсовета занимает Новосибирское водохранилище. Обское море - место активного отдыха и ежегодного проведения соревнований по парусному спорту на Кубок России и Кубок Обского моря. Лесной уровень воды в водохранилище понижен. В результате обнажается песчаное дно Обского моря. Создаётся иллюзия многочисленных пляжей, плёсов и неглубоких заливов. Но к лету объём водохранилища увеличивается, и всё это уходит под воду. По берегам водохранилища сосредоточены многие населённые пункты. В том числе - с.Ленинское. На многие километры простираются ленточные боры: Усть-Алеусский, Ордынский и Караканский бор. Живо-писная природа, чистый воздух и близость моря привлекают сюда многих отдыхающих, даже с соседних областей Сибири.

Водные ресурсы водохранилища используются комплексно для энергетики, судоходства, водоснабжения и рыбного хозяйства. Обское море в 1990-х годах ежегодно обеспечивало вылов 900 - 1200 т рыбы, основную долю в котором составляли лещ и судак, акклиматизированные ещё в конце 1950-х годах.

1.3 Существующее функциональное зонирование на 2010 год.

Морской сельский совет находится в южной части Новосибирского района на берегу Новосибирского водохранилища. На территории сельского совета в настоящее время располагаются два населенных пункта: с. Ленинское и п. Голубой залив. С городом Новосибирском и селом Верх-Тула сельсовет связан автомобильными дорогами районного значения. По функциональному назначению земли в существующих границах сельского совета подразделяются на пять категорий земель:

- Земли водного фонда;
- Земли населенных пунктов;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли специального назначения;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов.

Большую часть существующей территории сельского совета занимают земли водного фонда (70%).

Село Ленинское располагается на берегу Новосибирского водохранилища и имеет площадь 707,0 га. Форма селитебной части вытянутая, растянутая вдоль береговой линии. Въезд в село Ленинское осуществляется с севера от села Верх-Тула и с востока от города по дорогам районного значения. На территории сельского совета расположено кладбище площадью 1,33 га.

Не решено размещение свалки ТБО.

В селе Ленинское имеются сельскохозяйственные производственные и коммунально-складские площадки. Перечень промышленных объектов, их зона по санитарной классификации представлены в таб.3

С восточной стороны по территории сельского совета проходит газопровод высокого давления.

Через сельский совет с востока на запад проходит ЛЭП 110 кВ.

1.4 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций

Основным фактором риска возникновения чрезвычайных ситуаций в Морском сельсовете является непосредственная близость акватории Новосибирского водохранилища. Береговая линия подвержена подтоплению и разрушению на участке, протяженностью 15,5км.

Возможным фактором риска возникновения пожара является склад ГСМ. Необходима санитарно-защитная зона от объекта установлена.

Фактором возможного биологического заражения также могут являться сватка ТБО и ското-могильник.

1.5 Перечень проектных решений, подлежащих согласованию (по ст. 25 Градостроительного кодекса РФ)

1. Проект генерального плана подлежит согласованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если предложение, содержащееся в таком проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации планируемых границ земель лесного фонда, границ земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ земель обороны и безопасности, границ земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на указанных землях, территориях и земельных участках.

2. Проект генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение, в случае, если предложение, содержащееся в указанном проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации планируемых границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границ земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории субъекта Российской Федерации.

3. Проект генерального плана подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления

муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, подготовившими проект генерального плана, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований.

4. Проект генерального плана села подлежит согласованию с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение, в части учета содержания в схеме территориального планирования муниципального района положений о территориальном планировании. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории такого муниципального района.

5. Иные вопросы, кроме указанных в частях 1-4 настоящей статьи вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта генерального плана.

6. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, направляет представленный на согласование проект генерального плана на государственную экспертизу, осуществляемую в порядке, предусмотренном статьей 29 Градостроительного кодекса.

7. Срок согласования проекта генерального плана составляет три месяца со дня направления главой поселения на согласование проекта генерального плана в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение, органы местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, а также в органы местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится по-селение (в случае подготовки проекта генерального плана поселения).

8. В случае не поступления в установленный срок главе поселения заключений на проект генерального плана от указанных в части 7 настоящей статьи органов данный проект считается согласованным с такими органами.

9. Заключения на проект генерального плана могут содержать положения о согласии с таким проектом или несогласии с таким проектом с обоснованием причин такого решения. В случае поступления от одного или нескольких указанных в части 7 настоящей статьи органов заключений, содержащих положения о несогласии с проектом генерального плана с обоснованием принятого решения, глава местной администрации поселения в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования проекта генерального плана принимает решение о создании согласительной комиссии. Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца.

10. По результатам работы согласительная комиссия представляет главе местной администрации поселения:

- 1) документ о согласовании проекта генерального плана и подготовленный для утверждения проект генерального плана с внесенным в него изменениями;
- 2) материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) по несогласованному вопросу.

11. Указанные в части 10 настоящей статьи документы и материалы могут содержать:

- предложения об исключении из проекта генерального плана материалов по несогласованному вопросу (в том числе путем их отображения на соответствующей карте (схеме) в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования);
- план согласования указанных в пункте 11 настоящей части вопросов после утверждения генерального плана путем подготовки предложений о внесении в такой генеральный план соответствующих изменений.

12. На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, глава местной администрации поселения вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана в представительный орган местного самоуправления поселения об отклонении такого проекта и о направлении его на доработку.

2. Техно-экономические основы развития сельсовета.

2.1. Цели развития

Трансформация сельсовета из исторически сложившегося «совхоза Морской» в современную пригородную зону мегаполиса, привлечение необходимых инвестиций для реализации масштабных проектов строительства загородного жилья и создание комфортной среды обитания его жителей.

2.2. Анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития.

Территория муниципального образования включает побережье Обского моря, граничит с г. Новосибирском. Расположение муниципального образования создает повышенную привлекательность земель для индивидуального и многоквартирного элитного жилищного строительства -ва. Желательно развивать производство продуктов питания (в том числе консервация, перера-ботка выращиваемого). Нецелесообразно развивать производство, связанные с активным загрязнением окружающей среды. Возможно развитие сектора услуг.

Приоритетным при выборе назначения земли, «при прочих равных» является социальный фактор - наилучшие земли должны использоваться для проживания.

Географическое положение муниципального образования очень выгодное. Эксперты отмечают следующие преимущества:

- Лучшая экологическая обстановка в пригороде Новосибирска и прибрежная зона Ново-сибирского водохранилища. Отсутствие производственных и промышленных предприятий.
- Реконструкция Бердского и Советского шоссе, а также строительство третьего автомобильного моста через р.Обь

№ п.п	Показатели	Исходный 2010 год		Расчетный срок	
		человек	% к населению	человек	% к населению
1	2	3	4	7	8
1.	Трудовые ресурсы, всего в том числе	1806*	66,6	22372*	65,8
	а) население в трудоспособном возрасте	1727	63,7	21454	63,1
	в) работающие пенсионеры (старше тру-доспособного возраста)	79	2,9	918	2,7
2.	Распределение трудовых ресурсов				
	А. Занято в экономике, в том числе	1308	48,2	17884	52,6
	а) в градообразующих отраслях всего:	915	33,7	11084	32,6
	б) в обслуживающих отраслях	296	10,9	6800	20,0

обеспечивают 30 минутную доступность до центра города Новосибирска и 15 минутную доступность до Агротехнопарка «Сибирский» вблизи п. Краснообск.

- Наличие плотины с автомобильной трассой Новосибирско-го водохранилища обеспечивает 20 минутную доступность до «Технопарка», строительство которого реализуется в Академгородке.

- Непосредственная близость Федеральной трассы М51, на которой в настоящее время реализуется строительство Промышленно-логистического парка и Международного авиационного транспортного узла, позволяет добраться за 20-25 минут до вновь создаваемых потенциальных рабочих мест.

Морской сельсовет уже сейчас входит в число лидеров среди муниципальных образований НСО по объемам строительства. Ежегодно строятся сотни новых индивидуальных и малоэтажных домов. Задача территориально планирования - поставить этот, частично стихийный процесс, на правовые основы и упорядочить его.

Строительство жилья станет самым существенным фактором роста экономики. Муниципальное образование получит источник налоговых поступлений (налог на землю, налог на имущество физических лиц, налог на доходы физических лиц), разовьется инфраструктура (дороги, инженерные коммуникации). Будет и мультипликативный эффект - возникнут источники валового продукта в смежных сферах (заказ услуг по коммунальному обслуживанию, ремонту, содержанию дорог, торговле, налог на доходы физических лиц, оказывающих данные услуги). По этим причинам муниципальное образование заинтересовано в том, чтобы строительство происходило как можно быстрее и больше.

Важным фактором развития территории муниципального образования является наличие инвесторов, владеющих земельными участками и осуществляющих мероприятия по подготовке участков к жилищному строительству.

Инвесторы заинтересованы в комплексном, а не «точечном» развитии всей территории муниципального образования, так как это даст наибольший эффект для всех.

Преимущества подобной стратегии развития:

- Налоговые поступления в бюджет сельсовета возрастут в сотни раз.
- Строительство жилья потребует тысячи рабочих рук и инвестиций.
- Произойдет инженерная подготовка территорий, опережающее дорожное строительство.
- Будет создано несколько тысяч новых рабочих мест в новых жилых кварталах.
- Активное привлечение малого и среднего бизнеса в развитие территории.

Основной проблемой, мешающей развитию территории сельсовета, является отсутствие документов территориального планирования нормативно-правовой базы для развития жилищного строительства на территории муниципального образования.

2.3. Прогноз роста численности населения муниципального образования на расчетный срок.

Предполагается, что в ближайшие 10-20 лет демографический состав населения поселения будет таким, как у стабильно развивающегося, устойчивого с точки зрения прироста населения, муниципального образования.

Концепция генплана основана на реальной необходимости развития поселения для людей в основном со средним и высоким уровнем доходов, желающих переселиться из мегаполиса, каковым является г.Новосибирск, на природу, решая, таким образом, жилищную проблему не только Новосибирска. При этом предполагается, что трудовая деятельность новых жителей может быть перенесена в границы муниципального образования: будущие жители, занятые в деловой сфере размещают здесь свои офисы; для молодого поколения планируется размещение фи-лиалов высших и средних учебных заведений; люди среднего возраста частично заняты в обслуживающей сфере деятельности. Таким образом, обеспечивается устойчивое как экономическое развитие поселения, так и стабильный демографический состав населения.

2.4. Расчет численности населения

С целью выполнения расчета населения муниципального образования на перспективу предполагается стабильный естественный прирост населения, в соответствии с чем, вся численность дробится на возрастные группы: 1-5 лет, 6-7, 8-11, 12-14, 15-18, 19-25, 26-45, 46-60, 61-80. По 10,11 % на каждую группу. Это соответствует 44 % несамостоятельной группы, 22 % уча-щихся и работающей молодежи, 22 % - работающего среднего возраста и 12 % - людей на заслуженном отдыхе. Что соответствует населению будущего посела с дроблением по типам семей: 4,5 человека в семье, 4, 3, 2, 1 в процентном отношении - 20, 40, 25, 10 и 5 соответственно. Планируется, что часть семей (в количественном отношении по 3, 2, 1 человек) проживают в многоквартирных домах и сблокированных домах, типа таун-хаус, с участком земли до 300 м2, часть в домах на одну семью с участком от 600 до 1200 м2, 70 % в коттеджах в 2-3 уровня, с участком до 2000 м2 согласно рекомендациям СНиП град. Прил.3, 4, 5. Таким образом, учитывая величину территории жилой зоны, на территории муниципального образования «Морской сельсовет» будут проживать 34 тыс. человек.

2.5. Баланс трудовых ресурсов.

Баланс трудовых ресурсов на расчетный срок определен исходя из проведенного анализа современной возрастной структуры и занятости населения.

К концу расчетного периода будет занято в экономике 17884 человека или 52,6 % от общей численности населения, в градообразующих отраслях будет занято 11084 человек, в обслуживающих 6800 человек.

Данные, характеризующие существующий баланс трудовых ресурсов, ориентировочный расчет на первую очередь и расчетный срок, а также занятость населения по отраслям приведены в таблице 1.

Таблица 1

в) прочие занятые	97	3,6	-	-
3. Незанятое население в трудоспособном возрасте: учащиеся 16-ти лет и старше, обучающиеся с отрывом от производства; лица, занятые в домашнем хозяйстве; ин-валиды в трудоспособном возрасте; без-работные зарегистрированных в службе занятости.	498	18,4	4488	13,2
4. Население, всего	2712	100,0	34000	100,0

* в том числе лица, работающие за пределами поселения
В проекте генерального плана муниципального образования дано долгосрочное направление развития, по которому можно вести жилищно-гражданское строительство на вновь осваиваемых территориях. На основе численности населения на срок действия генплана определены площадки под селитбные, коммунально-складские, производственные зоны и зоны отдыха.

2.6. Рабочие места.

Число новых рабочих мест создаваемых на территории муниципального образования может составить около 7000 рабочих мест.

Увеличение произойдет за счет факторов, которые при расширении границ села Ленинское будут существенно способствовать росту числа рабочих мест. В частности новая жилищная застройка предусматривает:

а. Полноценную социально-досуговую инфраструктуру, в которую войдут: меди-цинские пункты, школы, детские сады, спортивные сооружения, управляющая компания ЖК, муниципальная милиция и пожарная охрана, центры общественного досуга, что позволит создать более 2000 новых рабочих мест.

а. Коммерческую инфраструктуру: магазины, предприятия бытового обслуживания, производство (продукты питания, строительные материалы и пр.), что позволит создать приблизительно до 3000 рабочих мест.

в. Руководители ряда компаний, строящие себе жилье на территории МО готовы перенести часть своих бизнес-процессов в пригород. Кроме них, есть предложения от ряда компаний о возможности строительства «тихих офисов» для которых не нужен центр города (разработка программных и наукоёмких продуктов, call-центры, хранилища электронных данных, обучение и разработка). Инвесторы готовы предлагать льготные условия по предоставлению земельных участков в обмен на новые рабочие места, налоговые поступления и инвестиции в социальные объекты. Кроме того, сам процесс организованного строительства жилья и инфраструктуры, предполагает порядка 3000 рабочих мест для строителей и специалистов из смежных областей.

7. Увеличение налоговых поступлений.

Выбранная стратегия развития муниципального образования дает резкое увеличение капитализации земель и объектов недвижимости муниципального образования, что влечет существенный рост налогов на землю и имущество.

Рост численности населения дает значительный рост налогов на доходы физических лиц и транспортный налог с физических лиц.

Налоги и сборы, уплачиваемые предприятиями, размещенными на территории муниципального образования, зависят от многих факторов и могут быть рассчитаны только по аналогии с другими муниципальными образованиями.

II. Обоснование и перечень предложений по территориальному планированию, этапы их реализации

3. Проектируемое функциональное зонирование территории сельсовета
В проекте МО Морской сельсовет не меняет своих границ. Его площадь сохраняется 32602 га, в том числе фон перераспределения составляет 37,42 га. Территория населенного пункта расширяется за счет земель сельхозназначения. Территория села Ленинское значительно расширяет свои границы вдоль побережья Новосибирского водохранилища с преимущественным размещением жилой застройки. Сложившееся функциональное зонирование территории МО Морского сельсовета сохраняется. Участок компостирования ТБО запроектирован за территориями села с установленной санитарно – защитной зоной в 500 метров.

3.2 Культурно-бытовое обслуживание

Расчет минимального необходимого набора учреждений социально-культурно-бытового обслуживания

№ п/п	Наименование	Е д и н измер.	Количество на 34000 чел. (расчетный 2031г.)		в том числе		Суммарная площадь земельных участков в га	Примечание
			число	по нормам	принято по генплану	сохран.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Учреждения народного образования								
1.	Детские дошкольные учреждения	мест	1407	1425	1	Реконструкция существующего здания, новое строительство	4,95	По радиусу доступности 13 учреждений на 110 мест каждое
2.	Школа средняя	мест	4604	4650	1	Реконструкция существующего здания, новое строительство	20,15	По радиусу доступности 13 учреждений на 360 мест каждое
Учреждения здравоохранения, соц. обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения								
3.	Мед. учреждение	объект	по заданию	-	1	-	-	По заданию на проектирование
4.	Спортивное учреждение	уч. щей площади	2720	2720	-	-	-	По заданию на проектирование
5.	Спортивные площадки	плошадки	31,5	31,5	-	-	-	31,5
6.	Аптека	объект	по заданию	-	-	-	-	По заданию на проектирование
7.	Профилакторий	объект	-	4	4	-	-	По заданию на проектирование
Учреждения культуры и искусства								
8.	Дом культуры	посет. место	2040	2040	-	-	-	По заданию на проектирование
9.	Библиотека	Ч и т мест	90	90	-	-	-	По заданию на проектирование
Предприятия торговли, общепита, бытового обслуживания								
10.	Магазин продовольственных товаров	м2 торг. площади	10200	10200	-	-	-	2,04 Магазины, общественные центры
11.	Магазина непродовольственных товаров							
12.	Предприятия общественного питания	посад. мест	1360	1360	-	-	-	2,52 14 объектов по 100 мест

На территории с. Ленинское имеется кладбище, от него установлена санитарно – защитная норма до жилья 50 метров, требует дальнейшего расширения.

Действующие промплощадки остаются на прежних местах. От них устанавливаются санитарно-защитные зоны, с учетом которых развивается селитба. Запроектированы новые производственные площадки.

Установлены санитарно-защитные коридоры от ЛЭП проходящих по территории сельского совета.

Проектируемые величины СЗЗ приведены в таблице.

Таблица 3

№ п/п	Наименование предприятий и коммунальных зон	Класс по Сан-ПиН	СЗЗ, м
1	Территория водозабора	-	-
2	Площадка полигона компостирования ТБО (Мусороперерабатывающий завод)	II	500
3	Кладбище	V	50
4	Складская территория	V	50
5	Овощная база	V	50
6	ГСМ	IV	100
7	МТМ	IV	100
8	Водонапорная башня	-	-
9	Технопарк	V	50
10	Кладбище развивающееся	V	50
11	Складская территория	V	50
12	Ферма КРС до 1150 голов	III	300
13-14	Производственная площадка	V	50
15	Производственная площадка	IV	100
16	Мусороперерабатывающая станция	IV	100
17	Складская территория	V	50
18	Насосная подстанция	-	-
19	Площадка для снегоотвала	-	-

Санитарно-защитные зоны должны быть озеленены на площади не менее 50% устойчивыми к воздействию вредных веществ породами деревьев.

3.1. Объемы жилищного строительства

В проекте генерального плана с/с Морской дано долгосрочное направление развития, по которому можно вести жилищно-гражданское строительство на вновь осваиваемых территориях. Объем нового жилищного строительства определен исходя из следующих показателей на расчетный срок:

- 1.Население сельсовета составит 34000 человек.
- 2.Прирост населения на расчетный срок составит 31082 чел.
- 3.Расчетный коэффициент семейности принят 2,5
- 4.Расчетная жилищная обеспеченность условно принята 25 м2 общей площади квартиры на 1 человека (исходя из обеспеченности отдельной квартирой или усадебным домом каждой семьи).
- 5.Проектируемая усадьба принята 0,06-0,15 га.

Жилой фонд на конец расчетного срока (2031 г.) должен составить 850,0тыс.м2 общей площади или 13600 квартир (с учетом обеспечения существующего населения нормативной жилой площадью). В том числе для расселения прироста населения на конец расчетного срока в количестве 31082 чел. требуется 777,05 тыс. м2 общей площади жилого фонда или 12433 квартиры.

Объем убыли жилого фонда под реконструкцию кварталов и улиц по ветхости настоящим проектом не учитывается и должен планироваться при составлении планов текущего капитального строительства.

В новой усадебной застройке намечено разместить 12433 квартир.

13. Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	238	238	-	-	-	-	В общественных центрах
14. Бани	мест	238	238	-	-	-	0,8	2 объекта по 115 мест
Организации и учреждения управления, предприятия связи, кредитно-финансовые учреждения								
15. Отделение связи	объект	2	2	-	-	-	0,2	
16. Сбербанк России	1 оп. место на 2 тыс. чел.	17	17	-	-	-	0,25	5 отделений при по3-операционных местах
17. Организации управления, прав-овые и общест-венные учрежде-ния	объект по заданию	1	1	-	-	-	-	По заданию на проектирова-ние
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства								
17. Гостиницы	мест	204	204	-	-	-	0,612	
18. Пождепо	автомобиль	6	6	-	-	-	1,8	2 объекта по 3 автомобиля
19. Кладбище	га	8,16	1,33	1,33	6,83			
Всего								

3.3. Внешний и поселковый транспорт.

От с. Ленинское до районного центра г. Новосибирск ведет заасфальтированная автодорога районного значения. Расстояние до границы города составляет 1 км. Другая автодорога районного значения соединяет с. Ленинское с селом Верх-Тула и Ордынской автомагистралью. Расстояние между селом Ленинским и Верх-Тулой составляет 6км.

На территории Морского сельсовета проектируется автомагистраль федерального значения «Южный объезд», который соединяет её с Мичуринским и Верх-Тулинским сельсоветами.

3.4. Озеленение

На территории Морского сельского совета нет крупных лесных массивов, земель лесно-го фонда, а также заказников и заповедников. На берегу Новосибирского водохранилища имеется залесенный участок, относящийся к землям общественного пользования, не подлежащий сносу.

Проектом не предусматривается организация дополнительных насаждений общего пользования. Однако, предполагается озеленение санитарно-защитных зон объектов специального назначения на площади не менее 50% территории. Кроме того, необходимо предусмотреть санитарно-защитное озеленение магистральных дорог лесополосой шириной не менее 10 м.

4. Инженерное обеспечение

По территории Морского сельского совета проходит действующий магистральный водовод диаметра 600мм, используемый для орошения полей, а также газопровод высокого давления. Максимальное давление в газопроводе составляет до 6кгс/см2. Расстояние по горизонтали от сети до фундаментов зданий и сооружений составляет 7м, согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Через территорию сельского совета с востока на запад вдоль границы села Ленинское проходит ЛЭП 110кВ. Охранный коридор ЛЭП составляет 20 в обе стороны.

Водозабор находится в центральной части села Ленинское. На территории водозабора расположены две скважины с водой питьевого качества. Участок водозабора огражден по периметру в соответствии с первым поясом охраны, составляющим 50 м.

В границах населенных пунктов предусмотрено централизованное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение и газификация, электроснабжение.

Мусор вывозится на мусороперерабатывающую станцию с последующим вывозом на общепоселковый участок компостирования ТБО.

III. Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера

5. Охрана окружающей среды

Раздел «Охрана окружающей среды (ООС)» генерального плана Морского сельсовета разработан в соответствии с требованиями Пособия к СНиП 11-01-05 на основании принятых проектом решений и предложений.

Целью данного раздела проекта является анализ проектных решений и предложений направленных на рациональное использование природных ресурсов в строительстве с учетом особенностей района строительства, техногенной нагрузки и негативного влияния на окружающую природную среду. Население Морского сельсовета на расчетный срок составит 34000 человек.

Характер застройки населенных пунктов сельского совета усадебный. Уровень благоустройства запроектирован следующий: холодный водопровод, канализация на очистные сооружения и в водонепроницаемые выгребы, газопровод, поквартирное отопление с приточением горячей воды в колонках, электроснабжение от государственных сетей.

От всех промышленных предприятий, находящихся на территории сельского поселения, предусмотрены санитарно-защитные зоны, соответствующие классу опасности предприятия. Санитарно-защитная зона от существующего и проектируемого кладбища выдержана.

Твердые бытовые отходы вывозятся на поселковую свалку ТБО. Отходы нефтепродуктов (ГСМ) сдаются на кустовую АЗС. Скотомогильник на территории сельского совета нет.

По степени пригодности воздушного бассейна территория сельского совета относится к благоприятной.

В основном воздух может загрязняться выхлопными газами машин в активной зоне обитания человека. Чтобы уменьшить вредное воздействие от выхлопных газов необходимо максимально озеленять жилые улицы посадками вдоль проезжей части.

Источником питьевой воды являются подземные воды хорошо защищенных подземных горизонтов. Основным мероприятием по охране подземных вод является контроль их качества и надежное в санитарном отношении устройство водозабора. Для защиты от загрязнения малых рек предусмотрено создание охранной прибрежной полосы и водоохранной зоны. Размер водоохранной зоны и прибрежной полосы установлен в соответствии с «Водным кодексом Российской Федерации».

5.1. Характер взаимодействия объекта с окружающей средой

Источниками загрязнения являются: производственные предприятия, частные предприятия, котельные, автотранспорт, отопительно-приготовительные печи жилых зданий, работающие на природном газе и др.

Сервисное обслуживание автотранспортных средств осуществляется в специализированных мастерских с. Ленинское и г. Новосибирска.

Отрицательных воздействий по отчуждению земель, нарушения рельефа почв, возможного загрязнения поверхности земель, условий землепользования проект генерального плана не окажет.

В связи с отсутствием в населенных пунктах промышленных предприятий влияющих на уровень физических воздействий (вибрации, электромагнитного и радиационного излучений), параметры их не приводятся.

В связи с тем, что проектом генерального плана сельского поселения предусматриваются нормативные уровни жилищно-коммунальных услуг на каждого жителя, его цель – улучшение социальных условий жизни населения в районе его расположения.

Проект генерального плана является планировочным документом, не дающим право на финансирование строительства, но обязательным для последующих стадий проектирования и строительства на территории населенного пункта.

5.2. Мероприятия по охране окружающей среды

Защита атмосферного воздуха

По климатическому режиму местности, согласно районирования по метеорологическому потенциалу загрязнения, территория поселений относится ко второй зоне – умеренного потенциала загрязнения воздуха, в которой создаются равновесные условия как для рассеивания, так и для их накопления (Руководство по охране окружающей среды. Госгражданстрой, М, 1980г.)

По степени пригодности воздушного бассейна территория поселения относится к благоприятной. Предприятий с интенсивными выбросами загрязняющих веществ на территории сельского совета нет.

В основном воздух может загрязняться выхлопными газами машин в активной зоне обитания человека.

50% территорий всех санитарно-защитных зон озеленяется. Защите атмосферного воздуха служат все зеленые насаждения, предусмотренные проектом и рассмотренные в предыдущих разделах ПЗ.

Защита почвы от загрязнения

Для защиты почвы от загрязнения предусматривается сбор и отведение поверхностных стоков в жилой зоне за пределы поселков, а также плановый вывоз твердого мусора из зданий и улиц на участок компостирования ТБО для захоронения.

Рекомендуется проведение систематической уборки и поливки улиц в летнее время, а также уборка улиц от снега в зимнее время, для чего организуется его вывоз за пределы поселка в снегоотвал.

В целях предохранения почвы от загрязнения в местах установки мусорных емкостей предусматривается устройство твердого покрытия.

Намечаются также мероприятия по недопущению попадания в почву нефтепродуктов от механических мастерских и гаражей, с этой целью проектом предусматривается установка бензо-маслоуловителей.

Для полного уничтожения болезнетворных бактерий и устранения возможного их переноса проектом намечается установка колодезь – дезинфекторов на территории фельдшерско-акушерского пункта и ветпункта.

Защита водных источников от загрязнения

Источником питьевой воды являются подземные воды хорошо защищенных подземных горизонтов. Основным мероприятием по охране подземных вод является контроль их качества и надежное в санитарном отношении устройство водозабора. Для защиты от загрязнения озер и рек предусмотрено создание охранной прибрежной полосы. Размер водоохранной зоны и прибрежной полосы устанавливается в соответствии с «Водным кодексом Российской Федерации». Водоохранная зона от Новосибирского водохранилища принята 200м. Прибрежная полоса 50 м.

В границах водоохранной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. В границах прибрежных защитных полос наруду с установленными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распахка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них детских лагерей, ванн.

Шумозащитные мероприятия

Жилая застройка и все общественные места в жилой зоне, связанные с постоянным пребыванием людей, удалены от источников шума, все производственные площадки удалены от жилой застройки на требуемые санитарные разрывы. По границе этих участков предусмотрена одно – двухрядная зеленая живая изгородь из высокорослых деревьев с подлеском, которая дополнительно снижает уровень шума.

5.3. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Проектируемый сельсовет не имеет категории по ГО, находясь в сельской местности и расположен вдали от категорированных объектов.

Причинами чрезвычайных ситуаций проектируемых населенных пунктов могут быть:

- землетрясение;
- пожар;
- аварии на инженерных сетях;
- подтопление и разрушение береговой линии.

Землетрясение

Для предупреждения и ликвидации последствий сейсмических воздействий все здания и сооружения проектируются с учетом сейсмички в соответствии с действующими строительными нормами.

Пожар

Противопожарные мероприятия сводятся, прежде всего, к выполнению нормативных требований при проектировании

зданий и сооружений, в том числе пожарной сигнализации с оповещением людей при пожаре. Средства пожаротушения обеспечиваются водой из гидрантов установленных на кольцевой сети водопровода. К имеющимся водоемам и рекам устраиваются съезды для забора воды пожарными машинами непосредственно из источника в случае необходимости. Необходимо хранение неприкосновенного запаса (3-х часовое на внутреннее и наружное пожаротушение) в резервуарах.

Аварии на сетях

а) энергоснабжение

- для основных источников водоснабжения (водозаборы из скважин, насосные станции) предусматриваются 2-х трансформаторные подстанции; резервным источником служат дизельные электростанции; - на время ликвидации аварии создается запас питьевой воды и резерв емкости на КНС.

б) водопровод

- создается запас воды в резервуарах чистой воды и баках водонапорных башен (с учетом противопожарных запасов). При кольцевой централизованной системе обеспечивается подача воды без перерыва в любую точку;

- котельные обеспечены водой от собственной скважины.

в) канализация

- для территории усадебной застройки предусматривается децентрализованное размещение канализационных сооружений; - предусмотрены аварийные выпуски на сетях.

Подтопление и разрушение береговой линии.

Для предотвращения размывания береговой линии, её подтопления и разрушения, предусмотрено устройство берегозащитных сооружений на участке протяженностью 7км., а также строительство набережной протяженностью 2,5 км.

IV. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное положение на 2010г	Расчетный срок	Примечание (новое освоение)
1	2	3	4	5	6
1.	Территория				
1.1.	Площадь территории сельского совета	га	32602,0	32602,0	
	В том числе территории:				
	населенных пунктов	га	707,0	3068,18	2361,18
2.	Население				
2.1.	Численность населения	чел.	2918	34000	31082
2.2.	Плотность населения се-литебной зоны	чел./га	4,12	11,09	
3.	Жилищный фонд				
3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс.м2 общ. площ. квар-тир	-	850,0	13600
3.2.	Новое жилищное строительство, всего	-	-	777,05	12433
4.	Транспортная инфра-структура				
4.1.	Протяженность дорог, всего	км	22,76	35,72	12,96
	в том числе:				
	-дороги федерального значения	км	-	6,4	6,4
	-дороги районного значения	км	22,76	29,32	6,56
5.	Охрана окружающей среды				
5.1.	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	154,70	

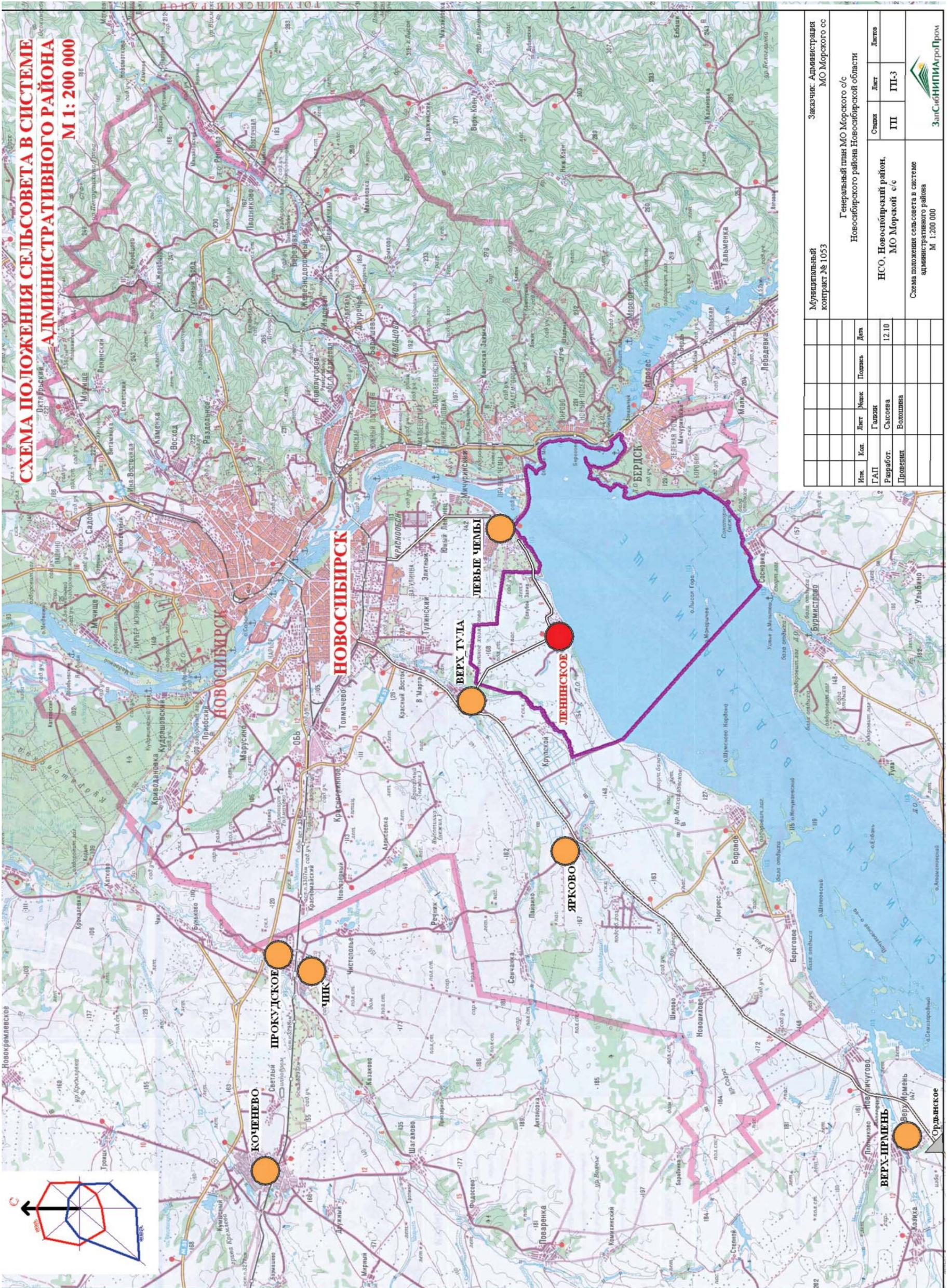
**Приложение к Генеральному плану
 Морского сельсовета
 Новосибирского района
 Новосибирской области**

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ГРАНИЦУ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
 СЕЛО ЛЕНИНСКОЕ, НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Категория земель: Земли населенных пунктов

Раздел №1: Цель планируемого использования: для жилищного строительства

№	кадастровый номер	31	54:19:072501:1369	98	54:19:072501:1550	165	54:19:072501:1634
1	54:19:072501:0490	32	54:19:072501:1370	99	54:19:072501:1551	166	54:19:072501:1635
2	54:19:072501:856	33	54:19:072501:1371	100	54:19:072501:1552	167	54:19:072501:1636
3	54:19:072501:801 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	34	54:19:072501:1372	101	54:19:072501:1553	168	54:19:072501:1637
4	54:19:072501:803 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	35	54:19:072501:1484	102	54:19:072501:1554	169	54:19:072501:1638
5	54:19:072501:804 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	36	54:19:072501:1485	103	54:19:072501:1555	170	54:19:072501:1639
6	54:19:072501:806 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	37	54:19:072501:1486	104	54:19:072501:1556	171	54:19:072501:1640
7	54:19:072501:813 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	38	54:19:072501:1487	105	54:19:072501:1557	172	54:19:072501:1641
8	54:19:072501:817 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	39	54:19:072501:1488	106	54:19:072501:1558	173	54:19:072501:1642
9	54:19:072501:854	40	54:19:072501:1489	107	54:19:072501:1559	174	54:19:072501:1643
10	54:19:072501:855	41	54:19:072501:1490	108	54:19:072501:1560	175	54:19:072501:1644
11	54:19:072501:852	42	54:19:072501:1491	109	54:19:072501:1561	176	54:19:072501:1645
12	54:19:072501:851	43	54:19:072501:1492	110	54:19:072501:1562	177	54:19:072501:1646
13	54:19:072501:818 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	44	54:19:072501:1493	111	54:19:072501:1563	178	54:19:072501:1647
14	54:19:072501:819 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	45	54:19:072501:1494	112	54:19:072501:1564	179	54:19:072501:1648
15	54:19:072501:820 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	46	54:19:072501:1495	113	54:19:072501:1565	180	54:19:072501:1649
16	54:19:072501:821 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	47	54:19:072501:1496	114	54:19:072501:1566	181	54:19:072501:1650
17	54:19:072501:809 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	48	54:19:072501:1497	115	54:19:072501:1567	182	54:19:072501:1651
18	54:19:072501:805 (часть земельного участка 54:19:072501:824)	49	54:19:072501:1498	116	54:19:072501:1568	183	54:19:072501:1652
19	54:19:072501:756	50	54:19:072501:1499	117	54:19:072501:1569	184	54:19:072501:1653
20	54:19:072501:1165	51	54:19:072501:1500	118	54:19:072501:1570	185	54:19:072501:1654
21	54:19:072501:1166	52	54:19:072501:1501	119	54:19:072501:1571	186	54:19:072501:1655
22	54:19:072501:1167	53	54:19:072501:1502	120	54:19:072501:1572	187	54:19:072501:1656
23	54:19:072501:1054	54	54:19:072501:1503	121	54:19:072501:1573	188	54:19:072501:1657
24	54:19:072501:1362	55	54:19:072501:1504	122	54:19:072501:1574	189	54:19:072501:1658
25	54:19:072501:1363	56	54:19:072501:1505	123	54:19:072501:1575	190	54:19:072501:1659
26	54:19:072501:1364	57	54:19:072501:1506	124	54:19:072501:1576	191	54:19:072501:1660
27	54:19:072501:1365	58	54:19:072501:1507	125	54:19:072501:1577	192	54:19:072501:1661
28	54:19:072501:1366	59	54:19:072501:1509	126	54:19:072501:1578	193	54:19:072501:1662
29	54:19:072501:1367	60	54:19:072501:1510	127	54:19:072501:1579	194	54:19:072501:1663
30	54:19:072501:1368	61	54:19:072501:1511	128	54:19:072501:1580	195	54:19:072501:1664
		62	54:19:072501:1512	129	54:19:072501:1581	196	54:19:072501:1665
		63	54:19:072501:1513	130	54:19:072501:1582	197	54:19:072501:1666
		64	54:19:072501:1514	131	54:19:072501:1583	198	54:19:072501:1667
		65	54:19:072501:1515	132	54:19:072501:1584	199	54:19:072501:1668
		66	54:19:072501:1516	133	54:19:072501:1585	200	54:19:072501:1669
		67	54:19:072501:1517	134	54:19:072501:1586	201	54:19:072501:1670
		68	54:19:072501:1518	135	54:19:072501:1587	202	54:19:072501:1671
		69	54:19:072501:1519	136	54:19:072501:1588	203	54:19:072501:1672
		70	54:19:072501:1520	137	54:19:072501:1589	204	54:19:072501:1673
		71	54:19:072501:1521	138	54:19:072501:1590	205	54:19:072501:1674
		72	54:19:072501:1522	139	54:19:072501:1591	206	54:19:072501:1675
		73	54:19:072501:1523	140	54:19:072501:1592	207	54:19:072501:1676
		74	54:19:072501:1524	141	54:19:072501:1593	208	54:19:072501:1677
		75	54:19:072501:1525	142	54:19:072501:1594	209	54:19:072501:1678
		76	54:19:072501:1526	143	54:19:072501:1595	210	54:19:072501:1679
		77	54:19:072501:1527	144	54:19:072501:1596	211	54:19:072501:1680
		78	54:19:072501:1528	145	54:19:072501:1597	212	54:19:072501:1681
		79	54:19:072501:1529	146	54:19:072501:1598	213	54:19:072501:1682
		80	54:19:072501:1530	147	54:19:072501:1599	214	54:19:072501:1683
		81	54:19:072501:1531	148	54:19:072501:1600	215	54:19:072501:1684
		82	54:19:072501:1532	149	54:19:072501:1601	216	54:19:072501:1685
		83	54:19:072501:1533	150	54:19:072501:1602	217	54:19:072501:1686
		84	54:19:072501:1534	151	54:19:072501:1603	218	54:19:072501:1687
		85	54:19:072501:1535	152	54:19:072501:1604	219	54:19:072501:1688
		86	54:19:072501:1536	153	54:19:072501:1605	220	54:19:072501:1689
		87	54:19:072501:1537	154	54:19:072501:1606	221	54:19:072501:1690
		88	54:19:072501:1538	155	54:19:072501:1607	222	54:19:072501:1691
		89	54:19:072501:1539	156	54:19:072501:1608	223	54:19:072501:1692
		90	54:19:072501:1540	157	54:19:072501:1609	224	54:19:072501:1693
		91	54:19:072501:1541	158	54:19:072501:1610	225	54:19:072501:1694
		92	54:19:072501:1542	159	54:19:072501:1611	226	54:19:072501:1695
		93	54:19:072501:1543	160	54:19:072501:1612	227	54:19:072501:1696
		94	54:19:072501:1544	161	54:19:072501:1613	228	54:19:072501:1697
		95	54:19:072501:1545	162	54:19:072501:1614	229	54:19:072501:1698
		96	54:19:072501:1546	163	54:19:072501:1615	230	54:19:072501:1699
		97	54:19:072501:1547	164	54:19:072501:1616	231	54:19:072501:1700
						232	54:19:072501:1701
						233	54:19:072501:1702
						234	54:19:072501:1703
						235	54:19:072501:1704
						236	54:19:072501:1705
						237	54:19:072501:1706
						238	54:19:072501:1707
						239	54:19:072501:1708
						240	54:19:072501:1709
						241	54:19:072501:1710
						242	54:19:072501:1711
						243	54:19:072501:1712
						244	54:19:072501:1713
						245	54:19:072501:1714
						246	54:19:072501:1715
						247	54:19:072501:1716
						248	54:19:072501:1717
						249	54:19:072501:1718
						250	54:19:072501:1719
						251	54:19:072501:1720
						252	54:19:072501:1721
						253	54:19:072501:1722
						254	54:19:072501:1723
						255	54:19:072501:1724
						256	54:19:072501:1725
						257	54:19:072501:1726
						258	54:19:072501:1727
						259	54:19:072501:1728
						260	54:19:072501:1729
						261	54:19:072501:1730
						262	54:19:072501:1731
						263	54:19:072501:1732
						264	54:19:072501:1733
						265	54:19:072501:1734
						266	54:19:072501:1735
						267	54:19:072501:1736
						268	54:19:072501:1737
						269	



Муниципальный контракт № 1053		Заказчик: Администрация МО Морского с/с	
Ил. Кол.		Генеральный план МО Морского с/с Новосибирского района Новосибирской области	
Лист	Масш.	Сетка	Листов
Лист	Масш.	Лист	Листов
ГАП	Сыслова	ГП	ГП-3
Работ.	Волошина	НСО, Новосибирский район, МО Морской с/с	
Проверил		Схема положения сельсовета в системе административного района М 1:200 000	
		ЗАО «СибНИПИАгроПром»	

**СХЕМА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И КОМПЛЕКСНОЙ
 ОЦЕНКИ ТЕРРИТОРИИ МО МОРСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
 НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
 М 1: 25000**

