



**Специальный
выпуск
№ 65 (931)**

**Пятница
31 мая 2013 г.**

**Основана
6 августа 1939 г.**

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

АДМИНИСТРАЦИЯ МОРСКОГО СЕЛЬСОВОСТА
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 28.05.2013

№ 80

с.Ленинское

О ПРОЕКТЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МОРСКОГО СЕЛЬСОВОСТА ПРИМЕНИТЕЛЬНО К С.ЛЕНИНСКОМУ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

В связи с завершением разработки проекта изменений в правила землепользования и застройки Морского сельсовета, руководствуясь статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Морского сельсовета, в целях изучения мнения жителей с.Ленинское, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести публичные слушания по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Морского сельсовета применительно к с.Ленинскому Новосибирского района Новосибирской области.
2. Проведение публичных слушаний назначить на 12 сентября 2013г в 15-00 часов по адресу: с.Ленинское ул.Ленина, 50 (здание школы №47).

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МО МОРСКОЙ СЕЛЬСОВЕТ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К С.ЛЕНИНСКОМУ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

1.1. Основные понятия, используемые в Правилах 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 территории, 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 – устанавливаемое 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 несоразмерного 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, запрещений, стесняющих 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 отдают земли населенных пунктов от земель иных категорий. Любые дополнения или уточнения как то: проектируемые, условные, перспективные и прочие считаются не действительными.

3. Организацию проведения публичных слушаний возложить на специалиста администрации Морского сельсовета Урванцеву Т.В. контактный телефон 2954-520, адрес электронной почты: morskss@mail.ru.
4. Настоящее постановление и проект изменений в правила землепользования и застройки Морского сельсовета опубликовать в газете «Приобская правда», а также разместить на официальном интернет-сайте: <http://www.adm-morskoy.ru/>
5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Морского сельсовета В.В. Кузьмичёв

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; архитектурно – планировочное задание – документ, представляемый разработчиком 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, имеющее 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 несоразмерного ущерба невозможно; объекты нестационарные – объекты, собранные из конструктивных элементов или установленные без сборных 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; имущественный комплекс предприятий – земельные участки и объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия; разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты; красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей; линии градостроительного регулирования – границы, определяющие особые условия использования и застройки территории города; линии регулирования застройки – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка; блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок. Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме; виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее по тексту – виды разрешенного использования) – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве допускаемых. Разрешенное использование может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды использования земельных участков и других объектов недвижимости, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве основных; условно разрешенные виды использования – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны, разрешение на использование которого получают только по результатам публичных слушаний; вспомогательные виды использования – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемым совместно с ними; Водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной или иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира; прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования; высота строения – расстояние по вертикали, измерение от проектной отметки земли до наивысшей точки плоскости крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши; инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования; объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек; территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары); зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохраные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации; реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме; товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме; предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон; многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общего для всего дома земельный участок; отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д.), обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик и полученное по результатам публичных слушаний; проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства; максимальный процент застройки в границах участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяющий, как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка; разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Представляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке; изменение объектов недвижимости – любое изменение параметров, характеристик или вида использования земельного участка, здания или сооружения или его части, строительство здания или сооружения на земельном участке его перемещение с одного места на другое или снос, строительство инженерных или транспортных коммуникаций или сооружений, разрытие грунта или бурение. 1.2. Основания введения, сфера действия, назначение и состав Правил 1.Правила землепользования и застройки села Ленинское Морской сельсовет Новосибирского района Новосибирской области являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельсовета. 2.Правила землепользования и застройки разработаны на основе карты градостроительного зонирования села Ленинское Морской сельсовет Новосибирского района в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Новосибирской области, решениями органов государственной власти и органов местного самоуправления по отводу, резервированию территорий для размещения объектов капитального строительства, а также с учетом нормативных и градостроительных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития всего сельского совета и его населенного пункта, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения. 3.Правила землепользования и застройки территории села Ленинское Морского с/с (далее – Правила) применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также совместно с нормативными и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях создания условий для устойчивого развития территории сельского совета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия. 4.Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории села Ленинское Морского сс Новосибирского района Новосибирской области. 5.Правила разработаны в целях: -создания условий для устойчивого развития территорий сельского совета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; -создания условий для планировки территорий сельского совета;

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

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

-обеспечение упорядоченного и эффективного землепользования и застройки территории поселения;

- предотвращение нецелевого использования земель, либо землепользования, оказывающего вредное воздействие на окружающую среду и здоровье населения;

-предотвращение конфликтов между землепользователями;

-сохранение территорий, зданий, строений и сооружений представляющих историческую, культурную, научную, эстетическую или иную ценность;

-разяснение прав пользователям земельных участков и иной недвижимости;

-гласность и публичность принятия решений в сфере землепользования и застройки;

-внесения дополнений и изменений в настоящие Правила;

-иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

6.Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

7.Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании систему регулирования градостроительной деятельности, которая основана на:

- зонировании – делении всей территории в границах сельского поселения или населенного пункта на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку;
- межевании - установление границ земельных участков и формирование участков, как объектов недвижимости, подготавливаемых для вовлечения в оборот.

8.На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 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.

10.Для подготовки, принятия, внесения изменений в Правила, а также рассмотрения вопросов, связанных с предоставлением условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства и согласование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства создается комиссия по землепользованию и застройке территории МО Морского сельсовета Новосибирского района.

Глава 2. Правила и градостроительная документация, внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил.

2.1 Общие принципы регулирования землепользования и застройки

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

- земельные участки считаются сформированными, когда в соответствии с требованиями законодательства для них:
 - а) установлены и закреплены на местности границы;
 - б) определено разрешенное использование;
 - в) проведен государственный кадастровый учет.
- земельные участки формируются посредством установления градостроительных регламентов, видов разрешенного использования объектов недвижимости, предельных параметров разрешенного строительства, других характеристик;
- подготовительные действия по формированию земельных участков производятся по инициативе и за счет средств органов власти и управления, а также физических и юридических лиц.

2.Указанные принципы детализируются в текстах местных нормативных правовых актов.

3.По инициативе и за счет средств органов местного самоуправления работы по планировке-межеванию проводятся при подготовке земельных участков для передачи застройщикам на вновь осваиваемых территориях, при реконструкции районов сложившейся застройки с целью их более эффективного использования.

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

5.Принципы предоставления земельных участков под строительство:

- муниципальные земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам на правах долгосрочного пользования (долгосрочная аренда или собственность) при условии, что эти земельные участки:

- сформированы как объекты недвижимости;
- свободны от прав третьих лиц;
- предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в собственности муниципального образования физическим и юридическим лицам осуществляется в соответствии со статьями 30, 301, 302 Земельного кодекса РФ.
- проведение аукционов по продаже земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в собственности муниципального образования, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка, осуществляется в соответствии со статьями 38, 381, 382 Земельного кодекса РФ.

2.2 Изменение видов разрешенного использования недвижимости

1.Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допускаемые только в качестве дополнительных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;
- условно разрешенные виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством общественных слушаний.

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах территории определенной зоны или подзоны, могут выбрать любой вид использования земельного участка, иного объекта недвижимости из перечня основных видов и параметров использования и изменения объектов недвижимости, разрешенных в общем порядке.

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

3.Изменение разрешенного вида использования земельных участков и параметров строительства объектов капитального строительства допускается в случаях, если данное использование или изменение объекта недвижимости является безопасным для здоровья населения, окружающей природной среды, объектов культурного наследия и не нарушает прав и законных интересов владельцев или пользователей объектами недвижимости.

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 территориях 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 содержится рекомендация 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 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 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 право-

обладателей 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 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 официальной опу-бликования муниципальных правовых актов, иной официальной информа-ции, и может размещаться на официальном сайте муниципального обра-зования 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 образо-вания 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 принятого 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 принимается 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 пра-вила 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 Морского с/с обеспечивают 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.

8. Настоящие Правила Землепользования и Застройки вступают в силу со дня их утверждения представительным органом местного самоуправления Морского сельсовета.

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, определенных 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 села Ленинское Морского с/с Новосибирского района Новосибирской области (Приложение №1) выделены территориальные зоны, к которым приспосабливаются 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 (водоохранные, 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 перекрестий.

5. Границы территориальных зон должны удовлетворять требованиям 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 села Ленинского выделены следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

- 1) жилая зона (Ж);
- 2) общественно-деловая зона (О1);
- 3) производственная (П-П4), коммунально-складская зона (Пк);
- 4) зона специального назначения (Сп1);
- 5) зона сельскохозяйственного использования: зона сельскохозяйственных угодий (Сх1); зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2);
- 6) зона транспортной инфраструктуры (Т);
- 7) зона инженерной инфраструктуры (И);
- 8) зона рекреационного назначения (Р);
- 9) зона акваторий (А).

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, водотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными.

Жилая зона (Ж)

- Ж 1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж 2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- Ж 3 – зона жилой застройки специального вида;

Общественно-деловая зона (О1)

О1 – зона, в которую включены объекты делового, коммерческого и общественного назначения, объекты социального и коммунально-бытового назначения, объекты, необходимые для осуществления предпринимательской деятельности.

Зона сельскохозяйственного назначения (Сх)

- Сх1 – зона сельскохозяйственных угодий;
- Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения дачного хозяйства и садоводства;

Зона производственного назначения (П)

- П4 – зона предприятий IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м;
- П5 – зона предприятий V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м.

-П – зона предприятий без санитарно-защитной зоны.

-Пк – коммунально-складская зона.

Зона транспортной инфраструктуры (Т)

Т – зона объектов транспортной инфраструктуры (объектов дорожного сервиса, объектов предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов внутренних дел).

Зона инженерной инфраструктуры (И)

И – зона объектов инженерной инфраструктуры.

Рекреационная зона (Р)

-Р1 – рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения;

-Р2 – рекреационная зона отдыха общепоселкового значения с преимущественным размещением объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования, прудами, озерами, пляжами и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения;

-Р3 – зона санитарно-защитных посадок в интересах здоровья населения.

Зона специального назначения (Сп)

-Сп1 – зона специального назначения, связанная с захоронениями.

Зона акваторий (А)

-А – зона акваторий.

Глава 3. Жилая зона (Ж),

Ж1 – Жилая зона усадебной застройки низкой плотности существующая и проектируемая - зона усадебных жилых домов с отдельно стоящими объектами обслуживания местного значения.

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

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
- двухквартирные жилые дома;
- магазины торговой площадью до 40м2, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения

-объекты, связанные с отправлением культа;

-парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);
- трансформаторные подстанции, распределительные пункты;
- сады, огороды;
- бани, сауны, надворные туалеты;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т. д.);
- хозяйственные постройки;
- отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы.

3. Основно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
- помещения для занятий спортом;
- спортплощадки, теннисные корты;
- оздоровительные центры;
- отделения, участковые пункты милиции;
- библиотеки;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефон, телеграф;
- сооружения для мелкорозничной торговли;
- мелкие объекты обслуживания;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- небольшие гостиницы, пансионаты;
- гостевые парковки.
- лесозащитные полосы.

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

1. Предельные размеры земельных участков предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального строительства утверждаются постановлением местной администрацией на территории населенных пунктов сельсоветов.
2. Рекомендуемый минимальный размер – 0,04 га. Рекомендуемый максимальный размер – 0,25 га;

Для жилых домов усадебного типа в зоне Ж1 рекомендуемая площадь земельного участка – 1200 кв.м.

2. Минимальная ширина участка по фасаду принимается 15 м;

3. Усадебный одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов – не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;

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

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома – 3м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4м;
- от других построек (бани, гаража и др) – 1м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2м;
- от кустарника – 1м.

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

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев.

6. при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

7. Сарая для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее 10 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

8. Коэффициент застройки:

- для жилых домов усадебного типа – 0,2;
- для блокированных жилых домов – 0,3.

9. Коэффициент плотности застройки:

- для жилых домов усадебного типа – 0,4;
- для блокированных жилых домов – 0,6.

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

11. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения не должна превышать 2 м.

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

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

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

14. Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев участков, по которым протекают ручьи (малые реки), право особого использования прибрежной территории с целью нанесения вреда окружающей среде (недопущение загрязненных стоков реку, захламление берегов).

15. При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 10 (6) – 20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА расстояние от них до окон жилых домов и общественных зданий следует принимать с учетом допустимых уровней шума и вибрации, но не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений – не менее 15 м.

17. Рекомендуемое нормативное соотношение территорий различного функционального назначения в составе коттеджной застройки представлено в таблице:

Вид жилого образования	Участки жилой застройки, %	Участки общественной застройки, %	Территории и зеленые насаждения, %	Улицы, проезды, стоянки, %
------------------------	----------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	----------------------------

Коттеджный поселок	Не более 75	3 - 8	Не менее 3	14 - 16
Комплекс коттеджной застройки	Не более 85	3 - 5	Не менее 3	5 - 7

Ж 2 – Жилая зона застройки малоэтажными жилыми домами - зона секционных жилых домов высотой до 3-х этажей с отдельно стоящими или встроенными объектами обслуживания местного значения.

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

- жилые многоквартирные дома до 3-х этажей;
- магазины и объекты бытового обслуживания (парикмахерские, службы мелкого ремонта, ремонтные мастерские бытовой техники и др.) отдельно стоящие или встроенные и пристроенные к жилым домам;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- почтовые отделения, телефонные станции, отделения банков;
- пункты охраны порядка,
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- кафе, закусовые, столовые;
- бани, оздоровительные центры;
- аптеки, поликлиники;
- скверы, бульвары, парки.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- приемные пункты прачечной и химчистки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- бани, сауны,
- сады, огороды;
- хозяйственные постройки, надворные туалеты;
- гаражи индивидуального автотранспорта подземные, полузаглубленные, гостевые автостоянки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);
- дворовые площадки: детские и взрослые, спортивные, хозяйственные, для мусоросборников;
- подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;
- открытые стоянки временного хранения автотранспорта по расчету СНиП;
- площадки для выгула собак;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
- трансформаторные подстанции, распределительные пункты;
- газораспределительные пункты шафные.

3. Основно разрешенные виды использования:

- кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
- помещения для занятий спортом;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- сооружения для мелкорозничной торговли;
- общественные резервуары для хранения воды;
- лесозащитные полосы;
- индивидуальные жилые дома
- хозяйственные постройки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- встроенные или отдельно стоящие коллективные подземные хранилища сельскохозяйственных продуктов;

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

1. Для предварительного определения общих размеров жилых зон допускается принимать укрупненные показатели в расчете на 1000 человек: при средней этажности жилой застройки до 3 этажей – 10 га для застройки без земельных участков и 20 га – для застройки с участком.

2. Размер земельного участка при доме (квартире) определяется региональными нормами с учетом демографической структуры населения.

Рекомендуемая минимальная площадь участка при многоквартирных домах до трех этажей в застройке блокированного типа – 60-100 кв.м.

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

4. Между длинными сторонами жилых зданий высотой в 2-3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами их жилых комнат – не менее 10 м. Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непрямая видимость жилых помещений из окна в окно.

5. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарая следует предусматривать на расстоянии от окон жилых домов: до 8 блоков – не менее 25м, от 8 до 30 блоков – не менее 50м.

6. Размещение площадок и их расстояние от жилого дома принимается по СП 42.13330.2011

7. Высота зданий:

Для жилых зданий кол-во надземных этажей – до 3, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 13м, до конька скатной кровли не более 15м, не включая шпили, башни, флагштоки.

8. Объекты инженерной инфраструктуры размещаются с соблюдением санитарных норм.

9. При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 10 (6) – 20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА расстояние от них до окон жилых домов и общественных зданий следует принимать с учетом допустимых уровней шума и вибрации, но не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений – не менее 15 м.

Ж 3 – Зона жилой застройки специального вида - зона комплексной жилой застройки с отдельно стоящими или встроенными объектами обслуживания местного значения.

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 (секционный, 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, одно-квартирных 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 приквартирными участками и без приквартирных участков), в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками;

общеквартирные, 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, автомотки, 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, фотостудии, 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, закусовые, 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 маломощных 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;

водозаборы;

для ведения личного подсобного хозяйства, с правом ведения 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 ведения 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 отдыха и личной гигиены работников, жилого дома с правом регистрации проживания в нем, теннисные корты, бассейны, бани, сауны, производственных, хозяйственных и иных построек;

продуктов, а также комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

3. Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

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

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Зона П5 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса опасности, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Благоустройство территорий промзон, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

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

Производственные и промышленные предприятия V категории классов опасности:

- производства лекарственных форм,
- производства бумаги из макулатуры,
- фабрики химической очистки одежды,
- производство изделий из пластмасс и синтетических смол,
- производство углекислоты и "сухого льда",
- производство спичек,
- производство котлов,
- предприятия пневмоавтоматики,
- предприятия по обработке металла,
- предприятия сельхозтехники,
- типографии без применения свинца,
- производство обоез,
- производство рогожко-ткацкое;

- сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски;
- предприятия текстильного производства,
- производство изделий из выделанной кожи,
- валяльные мастерские;
- производство обоев;
- кондитерские фабрики,
- производство маргарина, спирта, крахмала, уксуса,
- макаронные и колбасные фабрики,
- производство пива;
- хлебозаводы,
- предприятия по переработке и хранению фруктов и овощей;
- торговые комплексы;
- станции технического обслуживания автомобилей, мойки автомобилей до 5 постов;
- склады газобаллонов;

- автозаправочные станции для легкового транспорта, оборудованные системой заправки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);
- материальные склады.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

3. Условно разрешенные виды использования:

- спортплощадки;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- киоски, павильоны, рынки;
- открытые склады;

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

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Пк - производственная зона размещения коммунальных предприятий и складских объектов с санитарно-защитной зоной 50 - 0 м в зависимости от мощности предприятия.

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

- предприятия коммунального хозяйства, склады, базы, предприятия V класса опасности;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- автозаправки;
- инженерные сооружения;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- склады и базы для хранения продукции и материалов;
- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- автопредприятия и автопарки;
- автовокзал;
- объекты пожарной охраны (СЗЗ – 15–30м);
- химчистки производительностью не более 160 кг/смену (СЗЗ – 50м);
- бани-прачечные;
- магазины оптовой торговли.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища)
- специализированные учебные заведения;
- административные организации, офисы, конторы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- общественные, связанные с производством и образованием;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости в отдельном стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м.

3. Условно разрешенные виды использования:

- кладбища сельские;
- объекты военного назначения;
- военные городки
- производственные и промышленные предприятия V класса опасности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы.

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

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Зона П6 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса опасности, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Благоустройство территорий промзон, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

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.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные объекты по обслуживанию кладбищ;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- аллеи, скверы;
- общественные туалеты;
- проезды, парковки.

3. Условно разрешенные виды использования:

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

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

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Глава 6. Зона специального назначения – связанная с захоронением(С1).

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.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные объекты по обслуживанию кладбищ;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- аллеи, скверы;
- общественные туалеты;
- проезды, парковки.

3. Условно разрешенные виды использования:

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

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

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Глава 7. Зона сельскохозяйственного использования (Сх).

Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1) - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) – регламенты не устанавливаются;

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения – для ведения дачного и садоводческого хозяйства (Сх2):

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

- садовые участки;
- садовые дома, летние сооружения.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, бани, теплицы и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на придомовом участке;
- водозаборы;
- сооружения инженерной инфраструктуры;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для работы органов самоуправления садоводческих кооперативов, для охраны;
- площадки для мусоросборников;
- подъездные дороги, внутриквартирные проезды;
- противопожарные водоёмы;
- лесозащитные полосы;
- магазины для товаров первой необходимости, площадью до 40 кв. км., киоски, временные (сезонные) павильоны розничной торговли обслуживания;

3. Условно разрешенные виды использования:

- открытые гостевые стоянки;
- остановки общественного транспорта
- резервирование участков для объектов социальной инфраструктуры (при переводе коллективных садов в места постоянного проживания).

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

1. Минимальная площадь садового участка 400 кв.м;

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – не менее 3м;

3. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м;

4. Минимальное расстояние от границ землеустройства до строений, а так же между строениями в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного строительства»;

5. Жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

6. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (дома) – 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- других построек – 1 м;
- стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;

- кустарника - 1 м.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной – 8;
- от колодца до уборной и компостного устройства – 8.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

7. в случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки;

8. на садовых, дачных участках площадью 0,06 – 0,12 га под строения, отмстки, дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30 % территории;

9. высота этажа в малоэтажном строительстве принимается до 4;

10. Высота забора садовых участков регламентируется уставом СНТ;

11. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

12. Минимальный необходимый состав зданий, сооружений и размеры площадок принимаются по табл.1 СП 53.13330.2011

13. Расстояние от застройки на территории садоводческих объединений до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

Глава 8. Т – Зона транспортной инфраструктуры (Т).

Т - зона объектов, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта.

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

- улицы в красных линиях;
- проезжие части улиц и дорог;
- мосты, путепроводы, акведуки, выдуки, трубы, подземные переходы;
- водоотводные сооружения;
- подпорные и защитные стенки;
- подземные коммуникации и сооружения на них;
- пешеходные и велосипедные дорожки;
- бульвары и прочие зеленые насаждения;
- железнодорожные пути общего пользования;
- железнодорожные пути не общего пользования;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- автозаправочные станции;
- нефте- и газопроводы.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вокзалы, автовокзалы
- здания административного назначения
- мотели, гостиницы
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- здания, сооружения, необходимые для строительства и эксплуатации улиц и дорог;
- рекламные щиты;
- гаражи.

3. Условно разрешенные виды использования:

- научно-исследовательские лаборатории;
- пожарные депо;
- общжития.

Параметры:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

2. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.

3. При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.

4.Размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям - реклама не должна: ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, размещаться в одном створе с дорожными знаками; вызывать ослепление участников движения светом; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты

Глава 9. Зона инженерной инфраструктуры (И).

И – зона объектов инженерной инфраструктуры.

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

- объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков и другие объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты связи;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты складского назначения;
- объекты охраны общественного порядка;
- объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания административного назначения;
- объекты бытового обслуживания;
- технологические подьезды;
- станции служебного транспорта;
- зеленые насаждения.

3. Условно разрешенные виды использования:

- научно-исследовательские лаборатории;
- общжития.

Параметры:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Глава 10. Зона рекреационного назначения (Р)

Р1 – рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

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

- лесные насаждения, сады;
- лесопарки, лугопарки;
- тренировочные базы, лыжные базы;
- плодпитомники и питомники саженцев деревьев;
- туристические базы;
- площадки для занятия спортом и отдыха;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря
- технологические проезды.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;
- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

3. Условно разрешенные виды использования:

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;
- объекты пожарной охраны;

- религиозные центры;
- оздоровительные центры.

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

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

2. Рекреационная нагрузка до 50 чел/га.

3. По согласованию с санитарными и экологическими службами.

Р2 - рекреационная зона отдыха общепоселкового значения с преимущественным размещением объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения.

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

- сооружения для занятия спортом и отдыха на природе;
- базы отдыха, спортивные базы, туристические базы, спортивные школы;
- спортзалы, стадионы, спортивные площадки;
- универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;
- лесные насаждения, сады;
- лесопарки, лугопарки;
- тренировочные базы, лыжные базы;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря;
- школы;

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- бассейны, бани, сауны;
- объекты мелкорозничной торговли;
- кафе, бары, рестораны;
- стоянки автотранспорта исходя из нормы: 1 место парковки на 50 посетителей;
- общественные туалеты;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- объекты первой медицинской помощи;
- жилые дома для персонала, обслуживающего объекты отдыха;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

3. Условно разрешенные виды использования:

- интернаты для пожилых людей;
- объекты пожарной охраны.

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

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Рз – зона озеленения санитарно-защитных зон в интересах защиты здоровья населения

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

- лесные насаждения высокорастущими деревьями;
- 2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- здания управления;
- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
- предзаводские площадки, включая заводоуправления, конторы, объекты торговли бытового и медицинского обслуживания рабочих и служащих данного предприятия с временным пребыванием людей;
- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры;
- пожарные депо, автозаправочные станции, объекты автосервиса;

3. Условно разрешенные виды использования:

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;
- объекты пожарной охраны;
- склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;
- рынки;
- бани, прачечные, химчистки;
- гаражи индивидуального транспорта;
- стоянки автотранспорта.

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

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

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

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

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

Глава 11. Зона акваторий (А)

Зона водных объектов. Не регламентируется согласно п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ

Глава 12. Границы зон с особыми условиями использования – ориентировочная граница санитарно-защитной зоны от промышленных и сельскохозяйственных предприятий, границы устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, до ее внешней границы в заданном направлении.

Граница санитарно-защитной зоны от предприятия и площадок, размер которых устанавливается в соответствии с площадью опасности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированная в СанПиНе.

Существующая жилая застройка попадающая в границы санитарно – защитной зоны, сохраняется до амортизации, в дальнейшем рекомендуется озеленение.

В границах санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилые здания;
- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные школы;
- учреждения здравоохранения и отдыха;
- спортивные сооружения;
- сады, парки;
- садоводческие товарищества и огороды.

Параметры:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

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

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

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

