



Специальный
выпуск
№ 144 (1010)

Вторник
3 декабря 2013 г.

Основана
6 августа 1939 г.

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

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МОРСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

Преамбула

Правила землепользования и застройки Морского сельсовета (далее – Правила застройки) являются муниципальным правовым актом сельского поселения Морской сельсовет (далее – Морской сельсовет), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными правовыми актами Морского сельсовета.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Морского сельсовета – разделения Морского сельсовета на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Часть 1 и Часть 2 настоящих Правил застройки распространяются на территорию всего Морского сельсовета. Часть 3 настоящих Правил застройки подготовлены и действуют только применительно к территории населённого пункта село Ленинское. Требования установленных Правилами застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

ЧАСТЬ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

1.1. Основные понятия, используемые в Правилах правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

правоустанавливающие документы - акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством в области градостроительной деятельности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, иные акты, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество;

недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом, - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, связанные с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, condominiumы, 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 отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Любые дополнения или уточнения как то: проектируемые, условные, перспективные и прочее считаются не действительными.

территориальная зона – часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;

территориальные зоны и подзоны – участки территории, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

схема (план) зонирования территории – составная часть градостроительной документации, утвержденная в установленном порядке и определяющая границы территориальных зон, их целевое назначение и разрешенное использование территории с регламентациями в отношении прав пользования недвижимостью муниципального образования, и ее изменения;

архитектурно - планировочное задание - документ, представляемый разработчику градостроительной документации, заказчику от имени соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления органом архитектуры и градостроительства и содержащий перечень обязательных градостроительных условий проектирования и строительства, ограничений и требований, относящихся к целевому назначению недвижимости, ее основным параметрам;

заказчик (застройщик) - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство;

землепользователи – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

собственники – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков;

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

межевание – комплекс проектно-планировочных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению (в проектах межевания и на местности) границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

строительство - процесс возведения зданий и сооружений, включающий комплекс собственно строительных работ, работ по монтажу оборудования, вспомогательных, транспортных и других работ. К строительству относятся

также работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений;

объекты стационарные - объекты, неразрывно связанные с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба невозможно;

объекты нестационарные - объекты, собранные из конструктивных элементов или установленные без сборки конструктивных элементов на месте и без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов;

пристройка - это конструктивная часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену;

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 рационально-

го и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обособлению 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), водоохранные 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 и (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 в МО 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 МО 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 МО Морского с/с (далее – Правила) применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также совместно с нормативами 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 МО Морского сельского совета Новосибирского района Новосибирской области.

5. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий сельсовета;
- 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;
- разъяснение 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 сельского совета Новосибирского района.

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

2.1. О подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всей территории поселения, а также к частям территории поселения, с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территории поселения

2. Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Применительно к части территории поселения подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения.

5. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения, или межселенной территории либо к различным частям территории поселения (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

6. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

7. Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. В указанном в части 7 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения, городского округа или межселенным территориям либо применительно к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения или городского округа);
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 5) иные вопросы организации работ.

2.2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки

Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории Морского сельского совета Новосибирского района является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации Морского сельского совета. Комиссия формируется на основании постановления главы местной администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:

- принимает предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
- проводит публичные слушания по проекту Правил, по внесению изменений в Правила и при предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования в порядке определенных Положением о проведении публичных слушаний на территории Морского сельского совета Градостроительным кодексом;
- подготавливает рекомендации по досудебному урегулированию споров;
- направляет извещения о проведении публичных слушаний;
- принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;
- осуществляет сбор предложений и замечаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации города по внесению изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения, с указанием причин и т.д.

2. Принцип формирования комиссии:

- председателем комиссии является должностное лицо администрации, курирующий вопросы градостроительной деятельности;

- в состав комиссии входят должностные лица администрации поселения и члены представительного органа местного самоуправления поселения, а также представители общественных объединений граждан и организаций (районный архитектор, специалист по «имуществу и земельным отношениям», юрист, экономист и др.);

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

Секретарь комиссии является служащим, ответственным по вопросам архитектуры и градостроительства местной администрации и не входит в состав членов комиссии.

Любой член комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

2.3. 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 приватизированными 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.

2.4. 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.

2.5. Основания и порядок внесения изменений и дополнений в Правила

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

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

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

2.6. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

2. По результатам указанной в части 1 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 1 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

3. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

4. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 Градостроительного Кодекса и с частями 5 и 6 настоящей статьи.

5. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

6. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

7. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

6. Требования к составу и порядку деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2.7. Порядок утверждения правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

2.8. 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 правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

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

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

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в

предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных, правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

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

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

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

2.9. 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, допустимые 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.

2.10. 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 сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

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

2.11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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 разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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 Гра-

достроительного 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.

2.12. 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 на утвержденному градостроительному регламенту по отношению к состоянию объекта до его уничтожения или повреждения.

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

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

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

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

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

2.13. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 2.6 и 2.7 настоящих Правил.

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 го-

родского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территорий;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

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 приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территории общего пользования;
- занятые линейными объектами, то есть, транспортными и инженерно-техническими коммуникациями, в том числе железными дорогами, автомобильными магистралями, улицами, дорогами, проездами. Использование территорий в границах отвода транспортных и инженерных коммуникаций, а также технических зон инженерных сооружений, определяется их целевым назначением. Перечень видов объектов, разрешенных к размещению в границах указанных территорий, определяется соответствующими нормативными правовыми актами, утверждаемыми в установленном порядке.

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

3. Градостроительные регламенты устанавливались 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 административных черты без разрывов и перекрывий.

5. Границы территориальных зон должны удовлетворять требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных

участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Глава 2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования

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

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

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

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

Глава 3. Жилая зона (Ж)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: двухквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками; индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками; многоквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;

четырехквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными, гаражами, автостоянками; многоквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными, гаражами, автостоянками; многоквартирные блокированные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными, гаражами, автостоянками; многоквартирные малоэтажные жилые дома (секционного, галерейного, коридорного и других типов), в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками; отдельные стоящие, пристроенные хозяйственные, бытовые строения и сооружения на земельных участках индивидуальных, многоквартирных и двухквартирных жилых домов; многоквартирные средне-этажные 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 привативными участками и без привативных участков), в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками; общежития, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками; подземные индивидуальные или коллективные овощехранилища; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей, автомойки, станции технического обслуживания транспортных средств и другие объекты для обслуживания транспортных средств; жилые дома на садоводческих и дачных земельных участках; жилые строения на садоводческих и дачных земельных участках; детские сады, детские ясли, детские ясли-сады, начальные школы, общеобразовательные школы; центры, дворцы творчества детей и юношества, центры детского и юношеского туризма, центры эстетического воспитания детей, детские экологические центры, станции юных натуралистов, детские школы искусств, художественные школы, музыкальные школы, детско-юношеские спортивные школы, центры технического творчества; пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, ювелирные мастерские, приемные пункты прачечных, химчисток, парикмахерские, салоны красоты, фотоателье, ломбарды, пункты проката, пункты приема вторсырья; здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб; отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты; объекты отделов и служб внутренних дел, участковые пункты милиции; амбулатории, поликлиники общего типа, объекты общей врачебной практики, кабинеты семейного доктора; здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров; многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом; кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны; магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы микрорайонного значения, размещения рынков, торговых баз, складов, хранилищ, логистических центров, центров обработки и хранения электронной, цифровой и другой информации, центры размещения электронного оборудования; аптеки; дворцы и дома культуры, кинотеатры, клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий; библиотеки, информационные центры, компьютерные центры, интернет-кафе, хранилища электронных данных; спортивные залы, физкультурно-оздоровительные клубы, фитнес-клубы, бассейны; спортивные сооружения для занятий настольными играми; спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты; спортивные сооружения для занятий настольными играми; спортивно-технические и развлекательные комплексы, объекты и сооружения спортивного назначения; яхт-клубы, лодочные станции, пристани, пирсы, стоянки и хранилища для катеров, яхт и маломерных речных судов и других плавсредств, сооружения для технического обслуживания любого типа судов, заправочные станции для плавсредств и другие сооружения; пруды, обводные карьеры; размещение вертолетных площадок; водозаборы; для ведения личного подсобного хозяйства, с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, в том числе оранжерей, теплиц, помещений для животноводства, птицеводства, содержания кроликов, объектов и сооружений 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, междугородные переговорные пункты; телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии; здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств; развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки; для ведения крестьянско-фермерского хозяйства, с правом возведения зданий, строений и сооружений, в том числе: оранжерей, теплиц, помещений для животноводства, птицеводства, содержания кроликов, пушных зверей, помещений пчеловодческого назначения, помещения для переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, помещения для хранения и ремонта сельскохозяйственной техники, помещения для отдыха и личной гигиены работников, жилого дома с правом регистрации проживания в нем, теннисные корты, бассейны, бани, сауны, производственных, хозяйственных и иных построек; трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, ТЭЦ, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; экологически чистые производства; индивидуальные капитальные гаражи; детские дома и иные детские учреждения; дома ребенка; гостиницы, кемпинги, мотели, апартаменты, дома отдыха; автономные источники теплоснабжения; автономные источники электроснабжения; автономные источники газоснабжения; комплексные трансформаторные подстанции наружной установки; контрольно-пропускные пункты; сооружения связи; опоры линий электропередач; площадки для мусоросборников; скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные; автомобильные дороги общего пользования; автомобильные дороги необщего пользования; защитные дорожные сооружения; элементы обустройства автомобильных дорог; искусственные дорожные сооружения; садоводческие, огороднические и дачные земельные участки, с правом возведения; территории садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан; территории общего пользования садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан; зеленые насаждения; 2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: здания филиалов и отделения банков и страховых компаний; гостиницы; станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомобильные мойки; индивидуальные жилые дома; общественные здания административного назначения; дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома; культовые объекты; станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки; 3. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные к жилым домам и отдельно стоящие на индивидуальных земельных участках гаражи для постоянного хранения автотранспорта; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне; ограждения вдоль улиц, сквозные ограждения между прилегающими к жилым домам земельными участками; встроенные и встроенно-пристроенные помещения в многоквартирных, малоэтажных жилых домах, не запрещенные строительными нормами и правилами и не оказывающие вредное воздействие на человека, не нарушающие гигиенические нормативы: магазины, кроме специализированных магазинов москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, рыбных магазинов, магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел, магазинов с наличием в них взрывопожарных веществ и материалов; парикмахерские; мастерские бытового обслуживания населения; справочные бюро; предприятия общественного питания (кафе, закусочная, бар, кафетерий); приемные пункты прачечных; автоматические телефонные; помещения категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ; внешкольные детские учреждения (центры творчества детей и юношества, центры детского и юношеского туризма, центры эстетического воспитания детей, детские школы искусств, художественные школы, центры технического творчества); библиотеки и информационные центры; музеи; выставочные залы; художественные салоны; дома культуры; специализированные центры по интересам; компьютерные клубы; спортивные, тренажерные залы; физкультурно-оздоровительные клубы; фитнес-клубы (центры); бани и сауны; амбулатория, поликлиники, детские поликлиники, кабинеты семейного доктора, объекты

врачебных, стоматологических практик, женские консультации, раздаточные пункты молочной кухни; аптеки; общественные организации; офисы, конторы; проектные и конструкторские организации; творческие мастерские (архитектурные, художественные, скульптурные, народных промыслов); отделения банков; нотариальные конторы, юридические консультации; туристические агентства; рекламные агентства; агентства недвижимости; отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты, помещения жилищно-эксплуатационных организаций; территории гаражно-строительных кооперативов; строительные площадки; индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); сады, огороды; бани, сауны, надворные туалеты; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т. д.); хозяйственные постройки; площадки для мусоросборников; аллеи, скверы. объекты социально-бытового назначения; объекты торгового назначения; объекты здравоохранения; объекты административно-делового назначения; объекты хранения индивидуального автотранспорта. инженерные коммуникации и транспортные сооружения; леса, многолетние насаждения, замкнутые водоемы; лесополосы; здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, внутрихозяйственные дороги, коммуникации

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,0001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 500,0 га; предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,0001 га; предельный минимальный размер земельного участка для ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплексных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,0001 га; предельный минимальный размер земельного участка для многоквартирного и индивидуального жилого дома - 0,04 га;

предельный минимальный размер земельного участка для многоквартирного, четырехквартирного, трехквартирного, двухквартирного, блокированного жилого дома - 0,05 га; 2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м.

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

Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов; 3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа; минимальное количество этажей многоквартирных среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, - 1 этаж; минимальное количество этажей многоквартирных блокированных жилых домов, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, - 1 этаж;

Глава 4. Общественно-деловая зона (ОД)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: автовокзалы; автомобильные дороги необщего пользования; автомобильные дороги общего пользования; автономные источники теплоснабжения; автономные источники электроснабжения; аквапарки; аптеки; библиотеки, архивы, информационные центры; биржи; ботанические сады; вычислительные центры; гостиницы, мотели; дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов, бюро ритуальных услуг; дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;

защитные дорожные сооружения;
здания и комплексы зданий профессионального, среднего профессионального и высшего профессионального образования;
здания и помещения агентств недвижимости;
здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;
здания и помещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций;
здания и помещения общественных организаций;
здания и помещения органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;
здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;
здания и помещения страховых компаний;
здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры;
здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств;
иностранные представительства и консульства;
искусственные дорожные сооружения;
комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
контрольно-пропускные пункты;
культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;
магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры; мемориальные комплексы, памятники истории и культуры; метеостанции;
мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
многоквартирные жилые дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками;
многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
многоярусные автостоянки (подземные, надземные) для временного общедоступного хранения автомобилей;
научные и опытные станции;
научный городок;
обменные пункты, их отделения и филиалы;
общесжития со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками;
общесжития;
общественные здания административного назначения; общественные уборыне;
объекты благоустройства территории, городского дизайна, средства визуальной информации;
объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики;
объекты и помещения отделов внутренних дел;
объекты пожарной охраны, пожарные депо;
объекты связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
объекты социальной защиты;
объекты специализированных учреждений дополнительного образования, интернаты;
объекты школьного и дошкольного образования;
опоры линий электропередач;
оптовые рынки;
открытые и крытые рынки;
офисы, конторы и бизнес-центры;
пруды, обводненные карьеры;
развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;
рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары, кафетерии; скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные; сооружения связи;
спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны;
справочные бюро;
столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий; телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;
учебно-лабораторные, научно-лабораторные, производственно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
центры обслуживания туристов;
элементы обустройства автомобильных дорог;
ярмарки, выставочные центры и комплексы;
яхт-клубы, лодочные станции;
больницы;
лечебные стационары;
диспансеры;
родильные дома;
госпитали общего типа;
станции скорой медицинской помощи;
пункты оказания первой медицинской помощи;
клиники;
аптеки;
объекты учреждений социальной защиты;
реабилитационные медицинские центры;
поликлиники общего типа;
центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
женские консультации;
молочные кухни;
объекты судмедэкспертизы;

патолого-анатомическое бюро, morgи;
медико-санитарная часть;
детские поликлиники;
профилактории, санатории;
бульвары, скверы, зеленые насаждения;
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 26.05.2010 N 69)
пруды, обводненные карьеры;
дезинфекционные станции;
амбулатории;
конторы, торговые центры;
центры и пункты переливания крови;
специализированные медицинские центры;
стоматологические поликлиники, консультативно-диагностические поликлиники, психотерапевтические поликлиники, физиотерапевтические поликлиники;
научно-исследовательские, учебные и лабораторные корпуса медицинского назначения;
2.Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
автозаправочные станции;
газоавтозаправочные станции;
станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
индивидуальные жилые дома;
конторы, торговые центры;
3.Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
помещения технического обслуживания: мастерские, ремонтные мастерские;
встроенные и встроенно-пристроенные помещения в жилые дома и общесжития, не запрещенные строительными нормами и правилами: магазины, кроме специализированных магазинов москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, рыбных магазинов, магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел, магазинов с наличием в них взрывопожарных веществ и материалов; парикмахерские; мастерские бытового обслуживания населения; справочные бюро; предприятия общественного питания (кафе, закусочная, бар, кафетерий); приемные пункты прачечных самообслуживания; автоматические телефонные станции; помещения категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ; внешкольные детские учреждения (центры творчества детей и юношества, центры детского и юношеского туризма, центры эстетического воспитания детей, детские школы искусств, художественные школы, центры технического творчества); библиотеки и информационные центры; музеи; выставочные залы; художественные салоны; дома культуры; специализированные центры по интересам; компьютерные клубы; спортивные, тренажерные залы; физкультурно-оздоровительные клубы; фитнес-клубы (центры); амбулатории, поликлиники, детские поликлиники, кабинеты семейного доктора, объекты врачебных, стоматологических практик, женские консультации, раздаточные пункты молочной кухни; аптеки; общественные организации; офисы, конторы; проектные и конструкторские организации; творческие мастерские (архитектурные, художественные, скульптурные, народных промыслов); отделения банков; нотариальные конторы, юридические консультации; туристические агентства; рекламные агентства; агентства недвижимости; отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты, помещения жилищно-эксплуатационных организаций; коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
объекты благоустройства территории, городского дизайна, средства визуальной информации;
территории гаражно-строительных кооперативов;
жилые дома, предназначенные для проживания работников и студентов образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, работников научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций;
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 26.05.2010 N 69)
детские дошкольные учреждения;
спортивные залы, спортивные площадки, стадионы, теннисные корты, бассейны;
клубы, центры общения и досуговых занятий;
выставочные залы, музеи;
пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники;
опорные пункты охраны правопорядка;
здания и помещения отделений связи, почтовых отделений;
приемные пункты прачечных, химчисток, парикмахерские; объекты социального и коммунально-бытового назначения, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан;
культовые объекты;
парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;
коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов), для обслуживания данной зоны;
объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; хозяйственные участки и иные объекты, связанные с обеспечением научной и учебной деятельности;
территории гаражно-строительных кооперативов;
столовые, пищеблоки;
специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
спортивные залы, бассейны, спортивные площадки;

здания и помещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;
объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;
парки, скверы, бульвары;
коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
культовые объекты;
специализированные магазины медицинской техники;
территории гаражно-строительных кооперативов;
строительные площадки.
4.Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,0001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 2000 га;
предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,01 га;
предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электрооснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,0001 га;
2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электрооснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м;
3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа.
Глава 5. Производственная зона (П).
1.Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: коммунально-складские и производственные предприятия IV, V класса вредности различного профиля; производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; автотранспортные предприятия;
объекты железнодорожного транспорта;
автобусные парки;
объекты складского назначения различного профиля;
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
производственно-лабораторные корпуса;
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
офисы, конторы, административные службы;
гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
тепллицы;
предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
отделения, участковые пункты милиции;
пожарные депо, объекты пожарной охраны;
бани, прачечные;
магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
кафе, столовые, рестораны, бары, закусочные, буфеты;
общественные здания административного назначения;
многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
логистические комплексы;
оптовые базы и склады различного профиля;
производственные базы;
стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; автосалоны, автокомплексы, здания по продаже и обслуживанию автомобилей;
автошколы;
станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
пожарные части, объекты пожарной охраны.
2.Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты военного назначения;
профессионально-технические учебные заведения;
поликлиники;
ветеринарные лечебницы с содержанием животных.
3.Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
гаражи боксового типа, многэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;
приемные пункты и склады временного хранения утильсырья;
спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
магазины, торговые комплексы;
киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты обслуживания населения;
предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
аптеки;
отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
малые архитектурные формы, рекламные установки; озеленение.
4.Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 350,0 га;
предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,01 га;
предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электрооснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,001 га;
2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электрооснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м;
Глава 6. Зона специального назначения (С).
1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
размещение и развитие кладбищ;
объекты, связанные с отправлением культа;
мемориальные парки;
размещение ритуальных и обслуживающих учреждений;
участки компостирования ТБО;
мусороперерабатывающие и мусоросжигающие заводы;
скотомогильники (биотермические ямы);
полигоны для твердых бытовых отходов;
свалки;
объекты размещения отходов производства и потребления;
снегоотвалы;
здания и сооружения предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космической деятельности, в том числе воинские части и закрытые военные городки, полигоны, военкоматы, штабы, узлы связи;
объекты образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы; аэродромы, в том числе взлетно-посадочные полосы, объекты хранения летательных аппаратов и технических средств, административные и технические службы аэродрома, другие сооружения, связанные с эксплуатацией аэродрома;
сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов режимных объектов;
2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
аптеки;
киоски, временные павильоны розничной торговли;
оранжереи;
объекты пожарной охраны.

Глава 9. Зона рекреационного назначения (Р)

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

- Аквпарки, бассейны;
 - апарт-отели;
 - базы и дома отдыха;
 - спортивно-оздоровительные комплексы;
 - санатории, профилактории;
 - бани, сауны;
 - берегоукрепительные сооружения набережных, причалы, пристани, речные вокзалы;
 - ботанические сады, дендропарки;
 - бульвары;
 - выставочные парки;
 - гостиницы, кемпинги, мотели;
 - детские парки;
 - дома для престарелых и инвалидов, детские дома, дома ребенка;
 - зеленые насаждения;
 - зоопарки;
 - кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны;
 - культовые объекты, мемориалы;
 - курорты;
 - лыжные базы;
 - крытые и открытые теннисные корты;
 - монументы, памятники, объекты монументально-декоративного искусства;
 - набережные;
 - объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
 - оздоровительные лагеря;
 - кафе, рестораны, закусочные;
 - открытые физкультурные, сооружения для технического об- служивания любого типа судов, заправочные станции для плавсредств и другие сооружения;
 - пансионаты;
 - парки культуры и отдыха;
 - питомники по выращиванию зеленых насаждений;
 - площадки отдыха, беседки, видовые площадки;
 - пляжи;
 - профилактории оздоровительного типа;
 - пруды, обводненные карьеры;
 - пункты проката спортивного инвентаря;
 - роллердромы;
 - санатории, базы отдыха;
 - скверы, бульвары, набережные;
 - склады оборудования и снаряжения, предназначенного для осуществления отдыха, спорта, туризма;
 - спортивные и игровые площадки, площадки для размеще- ния аттракционов, летние театры и эстрады, танцевальные площадки;
 - спортивные парки;
 - туристские центры и базы;
 - физкультурно-оздоровительные центры;
 - яхт-клубы, лодочные станции, пристани, пирсы, стоянки и хранилища для катеров, яхт и маломерных речных судов и других плавсредств, сооружения для технического об- служивания любого типа судов, заправочные станции для плавсредств и другие сооружения;
 - конноспортивные комплексы;
 - театры, кинотеатры, концертные залы, музеи;
 - выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, центры общения и досуговых занятий;
 - создание защитных лесных насаждений, использование, защита и воспроизводство лесов.
2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строитель- ства:
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
 - бассейны, бани, сауны;
 - объекты мелкорозничной торговли;
 - кафе, бары, рестораны;
 - общественные туалеты;
 - места для пикников, вспомогательные строения и инфра- структура для отдыха;
 - объекты первой медицинской помощи;
 - элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архите- ктурные формы;
 - пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогу- лочные аллеи;
 - здания, сооружения для осуществления основных функ- ций по охране и восстановлению лесов;
 - склады оборудования и снаряжения, предназначенного для осуществления отдыха, спорта, туризма.
3. Условно разрешенные виды использования:
- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятель- ности сельского совета: мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канали- зационные насосные станции, очистные сооружения лив- невой канализации, автоматические телефонные станции;
 - интернаты для пожилых людей;
 - зоопарки;
 - спортивные арены (с трибунами);
 - мотодромы;
 - ипподромы;
 - объекты пожарной охраны.
4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
- 1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 300 га;
- предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распре- делительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источ- ников теплоснабжения, автономных источников электро- снабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных

дорожных сооружений, элементов обустройства автомо- бильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,001 га;

(абзац введен решением Совета депутатов г. Новосибир- ска от 26.05.2010 N 69)

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

минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канали- зационных насосных станций, очистных сооружений лив- невой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электро-снабжения, комплектных трансфор- маторных подстанций наружной установки, контрольно- пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, - 1 м.

Глава 10. Границы зон с особыми условиями ис- пользования (СЗ)

— 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 пло- щадок, размер которых устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия, определенном Методи- кой расчета концентрации в атмосферном воздухе вред- ных 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 раз- мещать:

- 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 селитебной территории необходимо преду- сматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА С. ЛЕНИНСКОЕ

Глава 1. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования

В границах села Ленинское выделены следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

8) жилая зона (Ж);

9) общественно-деловая зона (О1);

10) производственная (П-П4), коммунально-складская зона (Пк);

11) зона специального назначения (СП);

12) зона сельскохозяйственного использования: зона сельскохозяйственных угодий (Сх1); зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначе- ния (Сх2);

13) зона транспортной инфраструктуры (Т);

14) зона инженерной инфраструктуры (И);

15) зона рекреационного назначения (Р);

16) зона акваторий (В).

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 объекта- ми. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.

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

Жилая зона (Ж)

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

Общественно-деловая зона (О1)

- О1 - зона, в которую включены объекты делового, ком- мерческого и общественного назначения, объекты соци- ального 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 хо- зяйства и садоводства.

Зона производственного назначения (П)

- П4 – зона предприятий IV класса опасности для террито- рий с санитарно-защитной зоной 100 м;
- П5 – зона предприятий V класса опасности для террито- рий 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 (объ- ектов дорожного сервиса, объектов предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных по- стов внутренних дел).

Зона инженерной инфраструктуры (И)

- И – зона объектов инженерной инфраструктуры.

Рекреационная зона (Р)

- Р1 - рекреационная зона для сохранения и использова- ния существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения;
- Р2 – рекреационная зона отдыха общепоселкового значе- ния с преимущественным размещением объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования, прудами, озе- рами, пляжами и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения;
- Р3 – зона санитарно-защитных посадок в интересах здо- ровья населения.

Зона специального назначения (СП)

- СП1 – зона специального назначения, связанная с захо- ронениями;
- Зона акваторий (В)
- В – зона земель водного фонда.

Глава 2. 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 земель- ных участков и объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
- двухквартирные жилые дома;
- магазины торговой площадью до 40м2, без специализи- рованных 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 спе- циализированного назначения
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерче- ских видов использования;

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважи- ны для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, проти- вопожарные водоемы);
- трансформаторные подстанции, распределительные пун- кты;
- сады, огороды;
- бани, сауны, надворные туалеты;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фрук- тов, 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. Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- кабинеты практикующих врачей, центры народной и тра- диционной 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 представле- ных гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности зе- мель для ведения личного подсобного хозяйства и инди- видуального строительства утверждаются постановлением местной администрацией на территории населенных пун- ктов сельсоветов.

Рекомендуемый минимальный размер – 0,04 га.

Рекомендуемый максимальный размер – 0,25 га;

Для жилых домов усадебного типа в зоне Ж1 рекоменду- емая 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 хо- зяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;

4. До границы соседнего приквартирного участка рас- стояния 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 ком- нат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (са- рая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смеж- ных приусадебных земельных участках по взаимному со- гласию домовладельцев.

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

7. Сарай 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 уса- дебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

8. Коэффициент застройки:

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

9. Коэффициент плотности застройки:

- для жилых домов усадебного типа – 0,4;
- для заблокированных 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 2,0 м.

12. Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями под- земного и надземного пространства, занятыми или пред- назначенными для размещения магистральных инженер- ных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градо- строительными нормативами и правилами землепользо- вания 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 сооруже- ний.

14. Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев участков, по которым протекают ручьи (малые реки), пра- во особого использования прибрежной территории с це- лью ненанесения вреда окружающей среде (недопущение загрязненных стоков реку, захламение берегов).

15. При размещении отдельно стоящих распределитель- ных пунктов и трансформаторных подстанций напряжени- ем 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 при- нимать 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 террито- рий различного функционального назначения в составе коттеджной застройки представлено в таблице:

Вид жилого образования	Участки новой жилой за- стройки, %	Участки обще- ственной застройки, %	Терри- тории зеленых насажде- ний, %	Улицы, проез- ды, сто- янки, %
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 дома- ми - зона секционных жилых домов высотой до 3-х этажей с отдельно стоящими или встроенными объектами обслу- живания местного значения.

1. Основные виды разрешенного использования земель- ных участков и объектов капитального строительства:

- жилые многоквартирные дома до 3-х этажей;
- магазины и объекты бытового обслуживания (парикма- жерские, 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 спе- циализированного назначения
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерче- ских видов использования;
- почтовые отделения, телефонные станции, отделения банков;
- пункты охраны порядка,
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- кафе, закусочные, столовые;
- бани, оздоровительные центры;
- аптеки, поликлиники;
- скверы, бульвары, парки.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- приемные пункты прачечной и химчистки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважи- ны для забора воды, индивидуальные колодцы;
- бани, сауны,
- сады, огороды;
- хозяйственные постройки, надворные туалеты;
- гаражи индивидуального автотранспорта подземные, по- лузаглубленные, гостевые автостоянки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, проти- вопожарные водоемы);
- 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 шкафные.

3. Условно 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 имеется достаточное 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 непросматриваемость жилых помещений из окна в окно.

5.Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи 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 15м, 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 (секционного, галерейного, коридорного и других типов), в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками;

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

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

подземные индивидуальные или коллективные овощехранилища;

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

жилые дома на садоводческих и дачных земельных участках;

жилые строения на садоводческих и дачных земельных участках;

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

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

пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, ювелирные мастерские, приемные пункты прачечных, химчисток, парикмахерские, салоны красоты, фотоателье, ломбарды, пункты проката, пункты приема вторсырья;

здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

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

объекты отделов и служб внутренних дел, участковые пункты милиции;

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

здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;

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

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

аптеки;

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

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

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

спортивные сооружения для занятий настольными играми;

спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты;

спортивные сооружения для занятий настольными играми; спортивно-технические и развлекательные комплексы, объекты и сооружения спортивного назначения;

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

пруды, обводненные карьеры; размещение вертолетных площадок; 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, междугородные переговорные пункты;

телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;

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

развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки; для ведения крестьянско-фермерского хозяйства, с правом возведения зданий, строений и сооружений, в том числе: оранжерей, теплиц, помещений для животноводства, птицеводства, содержания кроликов, пушных зверей, помещений пчеловодческого назначения, помещения для переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, помещения для хранения и ремонта сельскохозяйственной

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

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

экологически чистые производства;

индивидуальные капитальные гаражи;

детские дома и иные детские учреждения;

дома ребенка;

гостиницы, кемпинги, мотели, апартаменты, дома отдыха ; автономные источники теплоснабжения;

автономные источники электроснабжения;

автономные источники газоснабжения;

комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;

контрольно-пропускные пункты;

сооружения связи;

опоры линий электропередач;

площадки для мусоросборников;

скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные; автомобильные дороги общего пользования;

автомобильные дороги общего пользования;

защитные дорожные сооружения;

элементы обустройства автомобильных дорог;

искусственные дорожные сооружения;

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

территории садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;

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

зеленые насаждения;

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

здания филиалов и отделения банков и страховых компаний;

гостиницы;

станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомобильные мойки;

культовые объекты.

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

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

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

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

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

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

территории гаражно-строительных кооперативов; строительные площадки;

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

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

сады, огороды;

бани, сауны, надворные туалеты;

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

площадки для мусоросборников;

аллеи, скверы.

объекты социально-бытового назначения;

объекты торгового назначения;

объекты здравоохранения;

объекты административно-делового назначения;

Объекты хранения индивидуального автотранспорта.

инженерные коммуникации и транспортные сооружения; леса, многолетние насаждения, замкнутые водоемы; лесополосы;

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

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,0001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 50,0 га;

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

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

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

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

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

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

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

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

минимальное количество этажей многоквартирных среднетажных жилых зданий - 3 этажа;

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

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

Глава 3. Общественно-деловая зона – зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)

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

автосалы;

автомобильные дороги необщего пользования;

автомобильные дороги общего пользования;

автономные источники теплоснабжения;

автономные источники электроснабжения;

аквапарки;

аптеки;

библиотеки, архивы, информационные центры;

биржи;

ботанические сады;

вычислительные центры;

гостиницы, мотели;

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

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

защитные дорожные сооружения;

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

здания и помещения агентств недвижимости;

здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;

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

здания и помещения общественных организаций;

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

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

здания и помещения страховых компаний;

здания и помещения судебнo-юридических учреждений и прокуратуры;

здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств;

иностраннeе представительства и консульства;

искусственнeе дорожные сооружения;

комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
контрольно-пропускные пункты;
культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;
магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;
мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;
метеостанции;
мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
многоквартирные жилые дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками;
многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
многоэтажные автостоянки (подземные, надземные) для временного общедоступного хранения автомобилей;
научные и опытные станции;
научный городок;
обменные пункты, их отделения и филиалы;
общежития со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками;
общежития;
общественные здания административного назначения;
общественные уборные;
объекты благоустройства территории, городского дизайна, средства визуальной информации;
объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики;
объекты и помещения отделов внутренних дел;
объекты пожарной охраны, пожарные депо;
объекты связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
объекты социальной защиты;
объекты специализированных учреждений дополнительного образования, интернаты;
объекты школьного и дошкольного образования;
опоры линий электропередач;
оптовые рынки;
открытые и крытые рынки;
офисы, конторы и бизнес-центры;
пруды, обводненные карьеры;
развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;
рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары, кафетерии; скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные; сооружения связи;
спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны;
справочные бюро;
столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий; телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;
учебно-лабораторные, научно-лабораторные, производственно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
центры обслуживания туристов;
элементы обустройства автомобильных дорог;
ярмарки, выставочные центры и комплексы;
яхт-клубы, лодочные станции;
больницы;
лечебные стационары;
диспансеры;
родильные дома;
госпитали общего типа;
станции скорой медицинской помощи;
пункты оказания первой медицинской помощи;
клиники;
аптеки;
объекты учреждений социальной защиты;
реабилитационные медицинские центры;
поликлиники общего типа;
центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
женские консультации;
молочные кухни;
объекты судмедэкспертизы;
патолого-анатомическое бюро, morgi;
медико-санитарная часть;
детские поликлиники;
профилактории, санатории;
бульвары, скверы, зеленые насаждения;
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 26.05.2010 N 69)
пруды, обводненные карьеры;
дезинфекционные станции;
амбулатории;
конторы, торговые центры;
центры и пункты переливания крови;
специализированные медицинские центры;
стоматологические поликлиники, консультативно-диагностические поликлиники, психотерапевтические поликлиники, физиотерапевтические поликлиники;
научно-исследовательские, учебные и лабораторные корпуса медицинского назначения;
2.Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
автозаправочные станции;
газоавтозаправочные станции;
станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
индивидуальные жилые дома;

конторы, торговые центры;
3.Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
помещения технического обслуживания: мастерские, ремонтные мастерские;
встроенные и встроенно-пристроенные помещения в жилые дома и общежития, не запрещенные строительными нормами и правилами: магазины, кроме специализированных магазинов москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, рыбных магазинов, магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел, магазинов с наличием в них взрывопожарных веществ и материалов; парикмахерские; мастерские бытового обслуживания населения; справочные бюро; предприятия общественного питания (кафе, закусочная, бар, кафетерий); приемные пункты прачечных самообслуживания; автоматические телефонные станции; помещения категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ; внешкольные детские учреждения (центры творчества детей и юношества, центры детского и юношеского туризма, центры эстетического воспитания детей, детские школы искусств, художественные школы, центры технического творчества); библиотеки и информационные центры; музеи; выставочные залы; художественные салоны; дома культуры; специализированные центры по интересам; компьютерные клубы; спортивные, тренажерные залы; физкультурно-оздоровительные клубы; фитнес-клубы (центры); амбулатории, поликлиники, детские поликлиники, кабинеты семейного доктора, объекты врачебных, стоматологических практик, женские консультации, раздаточные пункты молочной кухни; аптеки; общественные организации; офисы, конторы; проектные и конструкторские организации; творческие мастерские (архитектурные, художественные, скульптурные, народных промыслов); отделения банков; нотариальные конторы, юридические консультации; туристические агентства; рекламные агентства; агентства недвижимости; отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты, помещения жилищно-эксплуатационных организаций; коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
объекты благоустройства территории, городского дизайна, средства визуальной информации;
территории гаражно-строительных кооперативов;
жилые дома, предназначенные для проживания работников и студентов образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, работников научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций;
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 26.05.2010 N 69)
детские дошкольные учреждения;
спортивные залы, спортивные площадки, стадионы, теннисные корты, бассейны;
клубы, центры общения и досуговых занятий;
выставочные залы, музеи;
пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники;
опорные пункты охраны правопорядка;
здания и помещения отделений связи, почтовых отделений;
приемные пункты прачечных, химчисток, парикмахерские; объекты социального и коммунально-бытового назначения, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан;
культовые объекты;
парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;
коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов), для обслуживания данной зоны;
объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; хозяйственные участки и иные объекты, связанные с обеспечением научной и учебной деятельности;
территории гаражно-строительных кооперативов; столовые, пищеблоки;
специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
спортивные залы, бассейны, спортивные площадки;
здания и помещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;
объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;
парки, скверы, бульвары;
коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
культовые объекты;
специализированные магазины медицинской техники; территории гаражно-строительных кооперативов; строительные площадки.
4.Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
1) Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.
2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий,

строений, сооружений, - 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м;
3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа.
Глава 4. Производственная зона (П).
Предназначена для размещения промышленных предприятий различных классов опасности, с установленными санитарно-защитными зонами в соответствии со СНиП и СанПиН. В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать открытые спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, предприятия пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, предприятия по производству лекарственных средств и форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки.
Зона П4 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий IV 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 100 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 IV, V классов опасности:
-химические;
-машиностроительные и металлообрабатывающие;
-добыча руд и нерудных ископаемых;
-производства строительной продукции;
-производства по обработке древесины;
-текстильные предприятия и производства легкой промышленности;
-производства по обработке животных продуктов;
-производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
-микробиологическое производство;
-предприятия агропромышленного комплекса;
-мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5;
-автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
-объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;
-предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства
-склады горюче-смазочных материалов.
-склады, перегрузка и хранение утильсырья без переработки;
-склады и открытые места разгрузки шерсти, волоса, щетины и др. аналогичной продукции.
2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
-административные здания, 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, кроме складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых 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 обоев,
-производство рогожно-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, макаронных и колбасных фабрик,
-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;
- автостанции;
- объекты пожарной охраны (СЗЗ – 15–30м);
- химзаводы производительностью не более 160 кг/смену (СЗЗ – 50м);
- бани-прачечные;
- магазины оптовой торговли.

-предприятия пищевой промышленности

-специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища)

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 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 отдельно 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.

Глава 5. Зона специального назначения (Сп)

– связанная с захоронением ритуального назначения(Сп1).

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 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 парковке;
- 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;

-подземные дороги, внутриквартальные проезды;

-противопожарные водоемы;

-лесозащитные полосы;

-магазины для товаров первой необходимости, площадью до 40кв.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 – 2м;
- 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 7. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И,Т)

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, виадуки, 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;
- общественные.

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

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 подъезды;
- стоянки служебного транспорта;
- зеленые насаждения.

3. Условно разрешенные виды использования:

- научно-исследовательские лаборатории;
- общественные.

Параметры:

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

Глава 8. Зона рекреационного назначения (Р)

Р1 – рекреационная зона для сохранения и использования окружающего 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;
- плодопитомники 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.

Р3 – 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;
- пред заводские 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 селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.

Глава 9. Зона акваторий (В).

Зона земель водного фонда. Не регламентируется согласно п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

Глава12. 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 классом опасности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированных 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 селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.

«Приобская правда» Главный редактор Анжела Анатольевна КОЖЕВНИКОВА	Учредители: Правительство Новосибирской области, ГБУ НСО «Редакция газеты «Приобская правда» За содержание рекламы ответственность несет рекламодатель Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов статей Адрес редакции и издателя: 630102, г. Новосибирск, ул. Инская, 55. Тел. 20-60-358, 20-60-340 Адрес электронной почты: priobpr@mail.ru; сайт: priobka.ru, приобка.рф ЦЕНА в розницу – СВОБОДНАЯ	Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Новосибирской области (Роскомнадзор). Свидетельство № ПИ ТУ 54-00437 от 22 февраля 2012 года. Время подписания в печать – 03.12.2013 г. По графику – 12. 00, фактически – 12. 00 Тираж 100 экз. Заказ Газета отпечатана в ООО «Печатный дом-Новосибирск». 630084, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1 – 305. Объем 2,5 п. л. Печать офсетная
--	---	--