Специальный выпуск
№ 28 (1052)

Среда
26 марта 2014 г.

Основана
6 августа 1939 г.

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

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТАНЦИОННЫЙ СЕЛЬСОВЕТ
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
НОВОСИБИРСК 2013

Приложение 1
к решению Совета депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 1 от «26» апреля 2011 г.
и внесение изменений
по решению Совета депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 5 от «14» декабря 2012 г.
и внесение изменений
по решению Совета депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 4 от «27» марта 2013 г.
ивнесение изменений
по решению Совета депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 1 от «15» января 2014 г.
ивнесение изменений
по решению Совета депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 3 от «19» марта 2014 г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТАНЦИОННЫЙ СЕЛЬСОВЕТ
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
НОВОСИБИРСК 2013

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ
Генеральный директор _____
подпись, дата В.И. Опанасенко
Технический директор _____
подпись, дата Р.Г. Ященко
Начальник ОГиТП _____
подпись, дата Ю.Н. Ибрагимова
Инженер - архитектор _____
подпись, дата Ю.Н. Ибрагимова

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел IПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ
ВВЕДЕНИЕ
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах
Статья 2. Сфера применения настоящих Правил
Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил
Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила
Статья 5. Цели градостроительного зонирования
Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений
Глава 2.ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГОСАМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Статья 7. Полномочия Совета депутатов сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 8. Полномочия Главы администрации сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 9. Полномочия Администрации сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 10. Полномочия комиссии по вопросам землепользования и застройки
Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ
Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Статья 12. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования
Статья 13. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Глава4.ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ
Статья 14. Документация по планировке территории
Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории
Статья 16. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения
Глава5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Статья 17. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки
Статья 18. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила
Статья 19. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования
Статья 20. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Статья 21. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории
Глава 6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
Статья 22. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков
Статья 23. Общие принципы регулирования землепользования и застройки
Статья 24. Нормы предоставления земельных участков
Глава 7. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ
Статья 25. Основные принципы организации застройки на территории поселения
Статья 26. Требования к озеленению территории
Статья 27. Инженерная подготовка территории
Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства
Статья 29. Проектная документация объекта капитального строительства
Статья 30.Государственная экспертиза и утверждение проектной документации
Статья 31. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
Статья 32. Государственный строительный надзор
Статья 33. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, и порядок их сноса
Статья 34. Состав и назначение территорий общего пользования
Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил
Статья36. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям
Статья 37. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации
Раздел II ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
Глава 9. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
Статья 38. Область
применения регламентов
Статья 39. Общее описание схемы градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета
Статья 40. Общее описание градостроительных регламентов территориальных зон,
выделенных в схеме градостроительного зонирования территории поселения
Глава 10. ВИДЫ, СОСТАВ И КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА
Статья 41. Виды территориальных зон, выделенных в схемеградостроительного зонирования территории Станционного сельсовета
Статья 42. Жилые зоны
Статья 43. Общественно -деловые зоны
Статья 44. Рекреационные зоны
Статья 45. Производственные зоны
Статья46. Зоны специального назначения
Статья47. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры
Статья48. Зоны сельскохозяйственного назначения
Статья49. Зоны с особыми условиями использования территорий
Статья50. Виды дополнительных ограничений

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА
РАЗДЕЛI. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ
ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и, наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Станционный сельсовет (далее - поселение), создают условия для устойчивого развития территории поселения, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, а также сохранения и развития историко-культурного наследия,обеспечивают права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
Статья 1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛАХ

Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:
владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;
объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением объекта, не являющегося объектом капитального строительства;
объект, не являющийся объектом капитального строительства - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;
государственный кадастровый учет недвижимого имущества – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;
градостроительная документация поселения – генеральный план поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории;
градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами 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;
градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков;
градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
заказчик – физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;
земельный участок – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;
инвесторы – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующим законодательством;
инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;
инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);
капитальный ремонт объектов капитального строительства – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;
квартал (микрорайон) – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры поселения;
красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);
линии отступа от красных линий – линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее – линии регулирования застройки);
органы местного самоуправления– Совет депутатов Станционногосельсовета (далее – Совет депутатов сельсовета), Глава администрации Станционного сельсовета (далее – Глава администрации), Администрация Станционного сельсовета (далее – Администрациясельсовета);
объекты недвижимости – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
рекламные конструкции – щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушные шары, аэростаты и иные технические средства стабильного территориального размещения, используемые для распространения наружной рекламы.
территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;
территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, водоемы и другие объекты);
торги- способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;
улично-дорожная сеть – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;
частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка или на основании судебного решения, и не лишающее собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;
публичный сервитут– вид земельного сервитута устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;
иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельсовета.
2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе схемы градостроительного зонированияв соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, решениями органов государственной власти и органов местного самоуправления по отводу, резервированию территорий для размещения объектов капитального строительства, а так же с учетом нормативных и градостроительных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития всего сельского совета, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения.
3. Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а так же создания условий для устойчивого развития территории сельского совета.
4. Настоящие правила обязательны для органов местного самоуправления, юридических физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Станционного сельсовета.

Статья 3. НАЗНАЧЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:
1) создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
2) создания условий для планировки территории поселения;
3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Настоящие Правила включают в себя:
1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;
2) карту градостроительного зонирования;
3) градостроительные регламенты.
3. Требования к установке и эксплуатации объектов не являющихся объектами капитального строительства и рекламных конструкций.

Статья 4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙВ НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.
2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:
1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:
1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
2) органы исполнительной власти Новосибирской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства окружного значения;
3) администрация сельсовета, Совет депутатов сельсовета в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;
4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты 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. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки (далее – комиссия).
5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации.
6. Глава администрациис учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.
7. По поручению Главы администрациикомиссия в течение десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила 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 Станционного сельсовета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.
8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.
9. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой администрации решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.
10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
11. Глава администрациив течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет депутатов сельсоветаили об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов сельсоветапредставляются:
1) проект решения Главы администрациио внесении изменений;
2) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
13. После утверждения Совета депутатов сельсовета изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Станционного сельсовета, на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.
14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.
15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Новосибирской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Новосибирского района, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.
16. Вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат обсуждению на публичных слушаниях. В случае принятия положительного решения о предоставлении таких разрешений внесение изменений в правила землепользования и застройки не требуется.

Статья 5. ЦЕЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:
1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения культурно-исторической и природной среды;
2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами капитального строительства;
3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соответствии с градостроительным регламентом.

Статья 6. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1. Объектами градостроительных отношений в поселении являются его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе поселения.
2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:
1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
2) физические и юридические лица.

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИ ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям Совета депутатов сельсовета в области землепользования и застройки относятся:
1. утверждение Правил или направление проекта Правил главе Администрации Станционного сельсовета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;
2. направление предложений в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее - комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельсовета;
3. внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории сельсовета (далее – документация по планировке территории), утвержденной главой Администрации сельсовета;
4. установление порядка подготовки документации по планировке территории;
5. принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах сельсовета, внесение в них изменений;
6. установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
7. установление ставок земельного налога и арендной платы;
8. осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в области землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
9. иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов сельсовета Уставом сельсовета, решениями Совета депутатов сельсовета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

Статья 8. ПОЛНОМОЧИЯ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

Статья 9. ПОЛНОМОЧИЯ АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

Статья 10.ПОЛНОМОЧИЯ КОМИССИИВ ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории Станционного сельсовета (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации сельсовета. Комиссия формируется на основании постановления главы администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комис-

сии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.
2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:
1) принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;
2) направляет извещения о проведении публичных слушаний;
3) подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации сельсовета о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения, с указанием причин принятого решения.
3.На основании рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.
4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном прядке решение о предоставлении разрешение на условно разрешенный вид использования или об отказев предоставлении такого разрешения.
5. Принцип формирования комиссии:
1) председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующий вопросы градостроительной деятельности;
2) в состав комиссии входят должностные лица администрации сельсовета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций.
6. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.
7. Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.
8. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 11. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.
2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
1) основные виды разрешенного использования;
2) условно разрешенные виды использования;
3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
1) Правом на изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования обладают:
а) собственники земельных участков;
б) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
в) собственникизданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
г) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет менее пяти лет, за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования;
д) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования;
е) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида разрешенного использования объектов недвижимости на другой вид;
и) собственники квартир в многоквартирных домах в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: многоквартирные дома расположенные в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность перевода расположенных на первых этажах жилых помещений в нежилые помещения; обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры или помещения, минуя помещения общего пользования многоквартирных домов; соблюдаются требования технических регламентов безопасности, а до введения их в действие – требования строительных норма и правил, иных обязательных требования, установленных действующим законодательством.
2) Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется при соблюдении следующих условий:
а) получение лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства относится к условно разрешенным;
б) выполнение технических регламентов в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
в) получение лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, заключения от комиссии о том, что изменение одного видаразрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство в соответствующих случаях;
г) при не соблюдении условий, указанных в п.п. «а», «б», «в» пункта 2 настоящей статьи, изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании правового акта Главы муниципального образования Станционный сельсовет.
5. 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.
6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

Статья 12. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.
2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 14 настоящих Правил.
3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования Станционный сельсовет.
4. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, Глава муниципального образования 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 газете новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет»по адресу www.admstan.ru.
5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила 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.
6. 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.

Статья 13. 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.
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 в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.
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 муниципального образования.
6. Глава муниципального образования 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.

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 14. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

Статья 15. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Решение о подготовке документации по планировке территории сельсовета принимается Главой Станционного сельсовета. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.
2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельсовета свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства. В состав документации по планировке территории могут так же включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовке территорий, схемы первоочередного строительства.
4. Определение исполнителя работ по подготовке (внесение изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».
5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельсоветом.
6. Проекты планировки и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.
7. Администрация сельсовета направляет Главе Станционного сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.
8. Глава Станционного сельсовета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.
10. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

Статья 16. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОРЯДОК ИХ ПОДГОТОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.
2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:
а) границы земельного участка;
б) границы зон действия публичных сервитутов;
в) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.
г) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
д) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
е)информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
ж)информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
з)границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;
3.В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 17. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определяемом нормативным правовым решением Совета депутатов муниципального образования Станционный сельсовет с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:
1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;
2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;
4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава муниципального образования Станционный сельсовет.

Статья 18. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ПРОЕКТУ ПРАВИЛ И ПРОЕКТУ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

1. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в порядке, определяемом нормативным правовым решением Совета депутатов станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила с участием жителей муниципального образования Станционный сельсовет проводятся в обязательном порядке.
3. При проведении публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория сельсовета может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается Законом Новосибирской области «О регулировании градостроительной деятельности в Новосибирской области» исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.
4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей органов местного самоуправления рабочего поселка Колывань, разработчиков проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила на собраниях

жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.
5. Участники публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.
6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет»по адресу www.admstan.ru.
7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
8. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания о внесении изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Станционного сельсовета решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Статья 19. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определяется нормативным правовым решением Совета депутатов Станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет»по адресу www.admstan.ru
6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Станционного сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не может быть более одного месяца.
7. 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.

Статья 20. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСУ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется нормативным правовым решением Совета депутатов Станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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.
3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.
5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской областипо адресу www.admstan.ru.
6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Станционного сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца.
7. 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.

Статья 21. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется нормативным правовым решением Совета депутатов Станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
3. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.
5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета по адресу www.admstan.ru.
6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Станционного сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Глава 6.ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 22. ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду, в постоянное (бессрочное) пользование и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в соответствии с земельным законодательством.
Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных федеральными законами Новосибирской области.
Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненно - наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.
2Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, выделяемые из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям:
а) предоставление земельных участков для строительства;
б) предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством;
в) предоставление прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.
3Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:
а) без предварительного согласования мест размещения объектов;
б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Статья 23.ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1.Принципы формирования земельных участков, как объектов недвижимости следующие:
1) земельные участки считаются сформированными, когда в соответствии с требованиями законодательства для них:
а) установлены и закреплены на местности границы;
б) определено разрешенное использование;
в) определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение;
г) проведен государственный кадастровый учет.
2) земельные участки формируются посредством установления градостроительных регламентов, видов разрешенного использования объектов недвижимости, предельных параметров разрешенного строительства, других характеристик;
3) подготовительные действия по формированию земельных участков производятся по инициативе и за счет средств органов власти и управления, а также физических и юридических лиц.
2.Указанные принципы детализируются в текстах местных нормативных правовых актов.
3.По инициативе и за счет средств органов местного самоуправления работы по планировке-межеванию проводятся при подготовке земельных участков для передачи застройщикам на вновь осваиваемых территориях, при реконструкции районов сложившейся застройки с целью их более эффективного использования.
4.По инициативе и за счет средств юридических и физических лиц работы по планировке-межеванию территории с установлением границ земельных участков проводятся при разделе и объединении занятых земельных участков, при выделении земельных участков из состава неразделенных земель (жилых территорий), при формировании товариществ собственников жилья, при определении границ владения, при приватизации земли под приватизированными предприятиями, в иных установленных законодательством случаях.
5.Принципы предоставления земельных участков под строительство:
1) муниципальные земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности при условии, что эти земельные участки:
а) сформированы как объекты недвижимости;
б) свободны от прав третьих лиц.
2) предоставление земельных участков для строительства физическим и юридическим лицам осуществляется в соответствии со статьями 30, 301, 302 Земельного кодекса РФ.
3)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.

Статья 24. НОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность граждан из находящихся в собственности области и муниципальной собственности земель, составляют:
а) для садоводства, дачного строительства - 0,04 га (минимальный размер) и 0,12 га (максимальный размер);
б) для огородничества, животноводства - 0,04 га (минимальный размер) и 0,15 га (максимальный размер).
Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых в собственность граждан из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан из земель, находящихся в собственности области, составляют:
а) для садоводства, дачного строительства - 0,12 га;
б) для огородничества, животноводства - 0,15 га;
в) для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности, рабочих поселках, городах районного значения - 0,15 га;
г) для индивидуального жилищного строительства - 0,10 га.
3. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан из земель, находящихся в муниципальной собственности, для целей, указанных в пункте 2 настоящей статьи, устанавливают органы местного самоуправления.
4. Земельные участки из земель, находящихся в собственности области, предоставляются для целей, не указанных в пунктах 1, 2 настоящей статьи, в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земли для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Глава 7. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 25. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

1. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Новосибирской области, схемой территориального планирования района, генеральным планом поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, правилами благоустройства, местными нормативами градостроительного проектирования, а также действующими на территории поселения муниципальными правовыми актами в области градостроительной деятельности.
2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией, а так же требования местных нормативов градостроительного проектирования.
3. Строительство объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.
4. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.
5. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.
6. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.
7. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку, и передать в Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области безвозмездно.
8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.
9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Статья 26.ТРЕБОВАНИЯ К ОЗЕЛЕНЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

1. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границы поселения, формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: леса, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках поселковых объектов (озеленение территорий общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение территорий ограниченного пользования), санитарно-защитные зоны.
2. При организации застройки территории поселения необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану в процессе строительства.
3. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно-сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.
4. При проектировании инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подеревной съемки в зоне 5 м. от оси коммуникации.
5. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:
1) на владельцев территорий;
2) на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;
3) на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;
4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.
6. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений виновные лица привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Статья 27. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

1. Инженерная подготовка территории поселения осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических

процессов, затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.
2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

Статья 28. ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования.

Статья 29. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.
2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.
3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
4. Проектная документация объектов должна предусматривать эффективное использование территории земельного участка, плотность застройки должна соответствовать нормативной.
5. Проектная документация строительства, реконструкции объектов должна предусматривать: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение плодородного слоя почвы, рекультивацию.

Статья 30.ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится, в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным органом исполнительной власти Новосибирской области.
2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.
3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Статья 31. ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет заявление на имя Главы администрации о выдаче разрешения на строительство.
2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого на имя Главы администрации.
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
4. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 32. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР

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

Статья 33. САМОВОЛЬНО ПОСТРОЕННЫЕ, РАЗМЕЩЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТЫ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОРЯДОК ИХ СНОСА

1. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном действующим законодательстве порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением федеральных, окружных и местных нормативных правовых актов.
2. Установление факта самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, проводится на основании поступивших обращений, жалоб физических и юридических лиц, а также на основании проверок организаций, осуществляющих соответствующий вид контроля.
3. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, устанавливается протоколом о самовольном строительстве (занятии земельного участка), который оформляется органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.
4. Протокол подписывается лицами, осуществившими самовольное строительство, размещение объектов капитального строительства, самовольную установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, которые расписываются в протоколе о факте ознакомления с ним и имеют право приложить к документу свои замечания или изложить мотивы своего отказа от подписания. При отказе лица от подписания протокола в нем делается соответствующая запись.
5. Протокол направляется в административную комиссию, которая рассматривает материалы о нарушении законодательства и предложения о принятии мер административного воздействия к лицу, осуществившему самовольное строительство, размещение объекта (занятие земельного участка) в соответствии с действующим законодательством.
6. Право собственности на самовольную постройку – объект капитального строительства, может быть признано в судебном порядке.
7. Разрешение на установку, либо отказ в разрешении на установку самовольной постройки – объекта, не являющегося объектом капитального строительства, рассматривается Управлением архитектуры и градостроительства.
8. Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.
9. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, производится за счет виновника добровольно или по решению суда, в случае неисполнения постановления главы администрации о сносе.

Статья 34. СОСТАВ И НАЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.
2. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов, игровых площадок; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; дендропарков и других подобных объектов.
3. Земельные участки в границах территорий, занятых набережными, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения стоянок автомобилей; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; игровых площадок, предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); вспомогательных сооружений набережных: причалов, иных сооружений; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: бассейнов, фонтанов, малых архитектурных форм; и других подобных объектов.
4. Земельные участки в границах территорий, занятых бульварами, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.
5. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.
6. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам в краткосрочную (до пяти лет) аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом Думы района.
7. Требования к установке и эксплуатации объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, соответствуют требованиям, предъявляемым к установке и эксплуатации объектов, не являющихся объектами капитального строительства, указанных в статьях 37-39 настоящих Правил.

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 35. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

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

Статья 36. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВООТНОШЕНИЯМ

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.
3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.
4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.
Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.
5. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

Статья 37. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Глава Станционного сельсоветапосле введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.

РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 38. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ РЕГЛАМЕНТОВ

Решения по землепользованию и застройке территории поселения принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Станционного сельсовета и на основании установленных градостроительных регламентов:
1. Градостроительным регламентом (ст.36 Градостроительного кодекса РФ) определяется правовой режим земельных участков, ровно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:
1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
4) видов территориальных зон.
3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на схеме градостроительного зонирования.
4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
1) в границах территорий общего пользования;
2) занятые линейными объектами
5. Градостроительные регламенты не устанавливаются: для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в состав земель сельскохозяйственного назначения.
6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведениях их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
8. Реконструкция указанных в п.7 объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительстваможет осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.
9. В случае, если использование указанных в п.7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья39. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ СХЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

1. Вся территория поселения в его административных границах подразделяется на территориальные зоны, которые фиксируются в Схеме градостроительного зонирования.
2. В схеме градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон и их обозначения по принадлежности к соответствующему типу. Каждой территориальной зоне приписываются градостроительные регламенты.
3. Границы зон должны отвечать требованиям однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на схеме. Границы зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учётом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмеримого вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.
4. Границы территориальных зон устанавливаются по:
- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

5.На схеме градостроительного зонирования показаны также границы зон дополнительных ограничений по условиям:
- экологических требований;
- с учетом коридоров инженерных коммуникаций.

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

Статья 40. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН,ВЫДЕЛЕННЫХ В СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

1. Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории поселения составляются применительно к каждой зоне и включают:
- градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- виды дополнительных ограничений;
- градостроительные регламенты территориальных зон по параметрам застройки земельных участков.
2. Для каждого земельного участка, иного объекта капитального строительства, расположенного в пределах проектных границ поселения, разрешенным считается то использование, которое соответствует:
- основным градостроительным регламентам;
- дополнительным градостроительным регламентам по экологическим ограничениям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты на договоры об установлении публичных и частных сервитутов, иные документы).
3. Список видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства включает:
- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;
- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования объектов капитального строительства, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не считается разрешенным;
- виды использования объектов капитального строительства, требующие специального согласования.
4. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках настоящей Главы 8, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе по процедурам специальных согласований.
Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования.
5.В пределах каждой зоны или её части могут быть установлены дополнительные ограничения.
Дополнительные ограничения устанавливаются в границах зон действия экологических требований по охране окружающей среды.
Дополнительные ограничения могут включать:
- запрещенные виды использования;
- допускаемые виды использования при условии получения специального согласования;
- специальные требования.
6. К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.
7. Параметры разрешенного строительства в различных территориальных зонах устанавливаются в соответствии с действующими нормами.
Список параметров разрешенного строительства изменения объектов может включать:
- размеры (минимальные или максимальные) земельных участков;
- отступы построек от границ земельного участка;
- предельную этажность (высоту) построек.

Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждому типу территориальных зон.
8.В пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строи-

тельного изменения капитального строительства, но с одинаковым видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
9.Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования в пределах отдельных земельных участков (электро -, водо -, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, что должно подтверждаться при согласовании проектной документации.
Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), размещение которых требует отдельного участка, являются объектами, для которых необходимо специальное согласование.
10. Ограничения параметров разрешенного строительства для отдельных территориальных зон и земельных участков могут дополняться и разрабатываться по заказу сельской администрации и иных заинтересованных лиц путём соответствующих аналитических и проектных работ (с учётом характера территориальных зон, списков разрешенного использования, градостроительной и иной документации).
По мере разработки параметры включаются в Правила.
11. Имеют параметры, несоответствующие установленным для данной территориальной зоны.
12. Все изменения несоответствующие регламентам существующих объектов, осуществляемые путём изменения вида и интенсивности их использования, изменения строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с регламентами.

Глава 10. ВИДЫ, СОСТАВ И КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

Статья41. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

Территория Станционного сельсовета в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разделяются на восемь основных территориальных зон:
Ж - жилая зона;
ОД - общественно-деловая зона;
Р - рекреационная зона;
П - производственная зона;
С - зона специального назначения;
ИТ - зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
СХ - зона сельскохозяйственного использования;
Н - зоны с особыми условиями использования территорий.
К каждому виду зон в зависимости от характера застройки территории добавляется арабская цифра или буква, например:
Ж-1 – существующая средне и малоэтажная застройка, (многоквартирные 2-5 этажей).
Каждый вид зон в зависимости от природных, планировочных или инженерно-геологических условий подразделяется на подзоны.
Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах населенных пунктов, при этом, зона может состоять из двух и более контуров, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.
На схеме градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета выделены следующие виды территориальных зон:
1. Жилые зоны:
Ж-1 – Зона существующей средне и малоэтажной застройки;
Ж-2 – Зона малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками существующая;
Ж-3 – Зона малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками проектируемая;
Ж-3.1 -Зона застройки малоэтажными жилыми домами с приквартирными участками;
Ж-3.2 - Зона застройки многоквартирными средне- имногоэтажными жилыми домами;
Ж-4 –Зона садоводческих товариществ существующих;
Ж-5 –Зона садоводческих товариществ проектируемых;
2. Общественно-деловые зоны:
ОД-1 – Зона деловой и коммерческой активности (проектная);
ОД-2 – Зона общественного центра поселения.
3. Рекреационные зоны:
Р-1 – Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары);
Р-2 – Зона отдыха и оздоровления;
Р-3 – Зона объектов спортивного назначения.
4. Производственные зоны:
П-1 – Зона производственных объектов существующих;
П-2 – Зона производственных объектов проектируемых;
П-3 – Зона коммунальных и складских объектов.
5. Зона специального назначения:
С-1 – Зона кладбищ и крематориев;
С-2 – Зона объектов санитарно-технического назначения;
С-3 - Зона военных и иных режимных объектов и территорий.
6. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры
ИТ-1 – Зона объектов и сооружений железнодорожного транспорта;
ИТ-2 – Зона объектов и сооружений автомобильного, воздушного транспорта;
ИТ-3 – зона объектов инженерной инфраструктуры.
7. Зоны сельскохозяйственного назначения:
СХ – Зона сельскохозяйственного использования: пашни, луга

Статья 42. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Типы жилых зон установлены в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой зоны.
1. Зона существующей средне и малоэтажной застройки (Ж-1).
Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования поселковых кварталов комфортного жилья с малой плотностью застройки посредством преимущественного размещения многоквартирных домов от двух до пяти этажей и соблюдения ниже перечисленных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и параметров разрешенного строительства.
1) Основные виды разрешенного использования:
- многоквартирные жилые дома 4-5 этажей;
- многоквартирные жилые дома 2-3 этажей;
- скверы, газоны, цветники;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки;
- музеи;
- выставочные залы;
- спортплощадки;
- аптеки;
- поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники,
- парикмахерские;
- приемные пункты прачечной и химчистки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- бани;
- магазины товаров первой необходимости;
- предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые;
- детские площадки;
- мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, ювелирные мастерские;
- здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- салоны красоты, фотоателье, пункты проката;
- спортивные залы, физкультурно-оздоровительные клубы, фитнес-клубы, бассейны;
- дворцы и дома культуры, кинотеатры;
- обслуживание жилого дома, квартиры;
- индивидуальное жилищное строительство;
- ведение личного подсобного хозяйства.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- Открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по СНиП.2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- индивидуальное жилищное строительство;
- ведение личного подсобного хозяйства;
- обслуживание жилого дома, квартиры.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- учреждения среднего специального образования;
- учреждения среднего специального образования;
- рынки; - рынки;
- административные учреждения, офисы, конторы;
- административные учреждения, офисы, конторы;
- объекты, связанные с отправлением культа; - объекты, связанные с отправлением культа;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.
- автомойки, станции технического обслуживания транспортных средств;
- индивидуальные капитальные гаражи;
- экологически чистые производства.
4) Параметры разрешенного использования:
а) Минимальная площадь участка:
- многоквартирных – (из расчета на 1 квартиру) – 30 м2
б) Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.
г) Высота зданий:
- для всех основных строений, с количеством надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа от уровня земли: - до верха плоской кровли – 9,6м; - до конька скатной кровли – не более 13,6м;
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4,0м, до конька скатной кровли – не более 7,0м;
- для жилых многоэтажных зданий количество надземных этажей – 4-5, высота от уровня земли до верха кровли не более 23,5м, как исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничения
д) Минимальное расстояние от границ усадебного землевладения до строений, а также между строениями в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства».
е) Требования к ограждению земельных участков:
- со стороны улиц ограждения, на участках где размещаются индивидуальные жилые дома, должны быть прозрачными;
- характер ограждения и его высота (не более 1,5м) должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.
ж) Вспомогательные строения, в том числе гаражи (исключение составляют гаражи, встроенные в жилую постройку), размещать со стороны улиц не допускается.
з) В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связей, инженерных коммуникаций на среду обитания населения посёлка, следует обеспечивать необходимые расстояния от этих объектов до территорий жилой застройки и соблюдения других требований в соответствии с установленными градостроительными и специальными нормативами, правилами застройки посёлка.
и) Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.
к)Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:
- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;
- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
- проведения работ по инженерной подготовке;
- проезды и проходы через соседние земельные участки;
- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.
л) Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0.5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должно быть не менее 25 м.
м) Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон принимать в соответствии с Приложением Г СП 42.13330. 2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. Зона малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками существующая (Ж-2) и проектная (Ж-3)
Зона включает в себя преимущественно:
- жилые дома усадебного типа;
- жилые дома коттеджного типа с приусадебными участками;
- блокированные жилые дома с приусадебными участками;
- многоквартирные малоэтажные жилые дома с приквартирными участками.
Зона охватывает территорию, как сложившейся застройки, так и проектные территории инвестиционные зоны (коммерческие).
1) Основные виды разрешенного использования:
- отдельно стоящие односемейные дома с приусадебными участками;
- блокированные жилые дома с приусадебными участками;
- детские сады, детские ясли, детские ясли-сады, начальные школы, общеобразовательные школы;
- спортзалы, бассейны;
- кафе, столовые, закусочные;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
- аптеки;
- отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;
- амбулатории, объекты общей врачебной практики, кабинеты семейного доктора, фельдшерские пункты;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, прачечные, химчистки, парикмахерские;
- здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования;
- автомобильные дороги необщего пользования;
- скверы, цветники, газоны.
- индивидуальное жилищное строительство - строительство индивидуального отдельно стоящего жилого дома с приусадебным земельным участком;
- ведение личного подсобного хозяйства - строительство индивидуального отдельно стоящего жилого дома, хозяйственных построек, строений для содержания крупного рогатого и мелкого домашнего скота и птицы с приусадебным земельным участком;
- строительство блокированного многоквартирного жилого дома - строительство блокированного многоквартирного жилого дома с количеством этажей не более чем три, состоящего из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи с приусадебным земельным участком;
- строительство поселка.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- сады, огороды;
- парники, теплицы, оранжереи, сооружения для выращивания цветов, фруктов, овощей;
- хозяйственные постройки, строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;
- для жилых домов усадебного типа – встроенные или отдельно стоящие гаражи, стоянки, но не более, чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- для блокированных жилых домов – встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки, не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.
- магазины товаров первой необходимости;
- для индивидуального жилищного строительства- строительство встроенного или отдельно стоящего гаража и хозяйственных построек, строений для содержания мелкого домашнего скота и птицы;
- для ведения личного подсобного хозяйства - строительство встроенного или отдельно стоящего гаража, но не более, чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- для строительства блокированного многоквартирного жилого дома - строительство встроенного или отдельно стоящего гаража не более чем на 2 транспортных средства на 1 приусадебный земельный участок;
- инженерные коммуникации и транспортные сооружения, мини –ТЭЦ, транспортные подстанции, распределительные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, очистные сооружения, автономные источники теплоснабжения, автономные источники электроснабжения, трансформаторные подстанции, сооружения связи, опоры линий электропередач.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- культовые объекты;
- станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- гостиницы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- для индивидуального жилищного строительства- строительство магазина для продажи товаров первой необходимости, продовольственных товаров или киоска для мелкой торговли;
- для ведения личного подсобного хозяйства - строительство магазина для продажи
товаров первой необходимости, продовольственных товаров и киоска для мелкой торговли;
- для строительства блокированного многоквартирного жилого дома - строительство киоска для мелкой торговли;
- индивидуальные капитальные гаражи;
- строительство сооружений базовой станции сотовой связи;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- торговые комплексы;
- торгово-развлекательные комплексы;
- спортивно-технические и развлекательные комплексы, объекты и сооружения спортивного назначения;
- здания филиалов и отделений банков и страховых компаний;
- дворцы и дома культуры, кинотеатры;
- экологически чистые производства;
- территории гаражно-строительных кооперативов.
4) Параметры разрешенного использования:
а) Размеры приусадебных (приквартирных) земельных участков, выделяемых на индивидуальный дом или на одну квартиру, следует принимать в порядке, установленном местными органами власти в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные размеры следующие:
для жилых домов усадебного типа:
- минимальная площадь земельного участка –-600кв. м;
-максимальная площадь участка для домов усадебного типа – 2100 кв. м;
- минимальная площадь участка блокированных жилых домов (из расчёта на 1 квартиру) 100 м2, включая площадь застройки, или 50 м2 без застройки;
б) Усадебный, многоквартирный блокированный и секционный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов – не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;
г) До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:
-от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома – 3м;
-от постройки для содержания скота и птицы – 4м (для существующей усадебной застройки);
-от других построек (бани, гаража и др.) – 1м;
-от стволов высокорослых деревьев – 4м;
-от стволов среднерослых деревьев – 2м;
-от кустарника – 1м
- При отсутствии централизованной канализации расстояние принимать не менее :
- от туалета до стен соседнего дома - 12м;
- от туалета до источника водоснабжения (колодца) - 25м.
- Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее:
- одиночные или двойные - 10м;
- до 8 блоков - 25м;
- свыше 8 до 30 блоков - 50м.
Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7м от входа в дом.
Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20м.
Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.
Для жителей многоквартирных жилых домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилой зоны; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется региональными градостроительными нормативами, а при их отсутствии - заданием на проектирование.
Расстояние от площадок с контейнерами с мусором до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50м, но не более 100м.
Расстояние от зданий и сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать:от наружной стены здания и сооружения до ствола дерева 5м, до кустарника 1,5м; от тротуара и садовой дорожки до ствола дерева 0,7м, до кустарника 0,5м; от проезжей части улиц, кромки укрепленной полосы обочины дороги или бровки канавы до ствола дерева 2м, до кустарника 1м.
Число полос движения на жилых улицах и проездах должно приниматься:
- для жилых улиц - не менее 2-х полос;
- для проездов - 1 полоса. Ширину полос следует принимать 3,5м.
На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15м и шириной не менее 7м, включая ширину проезжей части.
Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 20м.
Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150м. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12 12м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается. В конце проезжих частей тупиковых улиц и дорог следует устраивать площадки с островками диаметром не менее 16м для разворота автомобилей и не менее 30м при организации конечного пункта для разворота средств общественного пассажирского транспорта. Использование поворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

Расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки следует принимать не менее 50м, а при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СП 51.13330., не менее 25м.
Расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5м от линии застройки полосу шириной 6м, пригодную для проезда пожарных машин.
д) На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек – сарая, гаража, бани(для существующей усадебной застройки), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6м.
Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в обязательном приложении 1СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
е) Высота зданий:
- блокированные жилые здания и коттеджи городского типа, количество надземных этажей – от 2-х до 3-х, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 21м, до конька скатной кровли не бо0лее 23,5м; как исключение шпили, башни;
-для усадебной застройки низкой плотности проектируемой и блокированных домов количество надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6м, до конька скатной кровли не более 13,6м;
-для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.
-исключение составляют шпили, башни, флагштоки.
ж) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
з) Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения не должна превышать 2,0 м.
- Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон принимать в соответствии с Приложением Г СП 42.13330. 2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
и) Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.
к) Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:
-застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;
-строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
-проведения работ по инженерной подготовке;
-проезды и проходы через соседние земельные участки;
-применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.
л) Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений следует принимать в соответствии с СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы».
Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними подземными инженерными коммуникациями при их параллельном размещении следует принимать не менее, указанных в пункте 6.10., таблица 7, СП 18.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».
Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
Расстояние по горизонтали (в свету) от фундаментов зданий и сооружений до:
- водопровод и напорная канализация - 5м;
- самоточная канализация - 3м;
- тепловая сеть - 2м;
- кабели силовые (всех напряжений) - 0,6м;
- кабели связи - 0,6м.
Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении следует принимать по таблице 16 СП 42.13330. 2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а на вводах инженерных сетей в зданиях сельских поселений - не менее 0,5 м.
Минимальные расстояния от наземных (наземных без обвалования) газопроводов до зданий и сооружений согласно пункта 5.1.1., Приложение Б, таблица Б.1, СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы»:
- жилые, общественные здания (С0, С1) - давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 5м;
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 10м;
- жилые, общественные здания (С2, С3) - давление свыше 0,005 до 0,3 МПа - 5м;
- давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 5м;
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 10м.
Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений, от фундамента зданий и сооружений до газопроводов условным проходом до 300мм согласно пункта 5.1.1., Приложение В, таблица В.1 СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы»:
- давление до 0,005 МПа - 2м, (низкое давление IV категории);
- давление свыше 0,005 до 0,3 МПа - 4м, (средне давление III категории);
- давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 7м, (высокое давление II категории);
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 10м, (высокое давление I категории).
Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений, от фундамента зданий и сооружений до газопроводов условным проходом свыше 300мм согласно пункта 5.1.1., Приложение В, таблица В.1 СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы»:
- давление до 0,005 МПа - 2м, (низкое давление IV категории);
- давление свыше 0,005 до 0,3 МПа - 4м, (среднее давление III категории);
- давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 7м, (высокое давление II категории);
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 20м, (высокое давление I категории).
При размещении радиотехнических объектов (метеорологических радиолокаторов, телецентров и ретрансляторов, радиостанций, башен или мачт с установленными на них антеннами, ЛЭП, промышленных генераторов и других объектов, излучающих электромагнитную энергию) следует руководствоваться СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03, СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03(с изменениями от 19 декабря 2007г.) СанПиН 2963, СанПиН 2971 и ПУЭ.
- Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
м) Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ);
3. Зона застройки малоэтажными жилыми домами с приквартирными участками (Ж-3.1)
Зона включает в себя преимущественно:
- одноквартирные жилые дома с приквартирными земельными участками;
- одноквартирные жилые дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями;
- двухквартирные жилые дома с приквартирными земельными участками;
- многоквартирные блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками;
1) основные виды разрешенного использования:
- одноквартирные жилые дома с приквартирными земельными участками, в том числе со встроено-пристроенными индивидуальными автостоянками;
- одноквартирные жилые дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями;
- двухквартирные жилые дома с приквартирными земельными участками, в том числе со встроено-пристроенными индивидуальными автостоянками;
- многоквартирные блокированные жилые дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками с приквартирными земельными участками;
- детские сады, детские ясли, детские ясли-сады, начальные школы, общеобразовательные школы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, прачечные, химчистки, парикмахерские;
- здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;
- амбулатории, поликлиники общего типа, объекты общей врачебной практики, кабинеты семейного доктора, фельдшерские пункты;
- здания физкультурно-оздоровительных клубов, фитнес-центров;
- кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы микрорайонного значения;
- аптеки;
- клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;
- общественные здания административного назначения;
- офисы, конторы;
- пруды, обводненные карьеры;
- скверы, бульвары, набережные;
- бассейны, бани, сауны;
- детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой;
- хозяйственные площадки;
- площадки для выгула собак;
- объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации.
- мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
- автономные источники теплоснабжения;
- автономные источники электроснабжения;
- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования;
- автомобильные дороги необщего пользования;
- защитные дорожные сооружения;
- элементы обустройства автомобильных дорог;
- искусственные дорожные сооружения;
2) вспомогательные виды разрешенного использования:
- открытые площадки для временной стоянки легковых автомобилей;
- встроенные, встроено-пристроенные, пристроенные к жилым домам и отдельно стоящие на индивидуальных земельных участках индивидуальные гаражи для постоянного хранения автотранспорта;
- хозяйственные строения на прилегающих к жилым зданиям земельных участках;
- отдельно стоящие или пристроенные хозяйственные постройки на прилегающих к жилым домам земельных участках, в том числе предназначенные для содержания домашней птицы, мелких домашних животных без права выгона за пределы земельного участка;
- теплицы, оранжереи, парники;
- индивидуальные и коллективные овощехранилища;
- индивидуальные бани;
- колодцы;
- 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;
- строительные площадки;
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- многоквартирные малоэтажные жилые дома (секционного, галерейного, коридорного типов), в том числе со встроенными или встроено-пристроенными: помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, автостоянками;
- дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома;
- общежития;
- культовые объекты;
- станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- пожарные депо;
- гостиницы;
4) Параметры разрешенного использования:
1) для одноквартирного жилого дома с приквартирным земельным участком:
предельный минимальный размеры земельного участка – 0,045 га, предельный максимальный размер земельного участка – 0,1 га;
для двухквартирного жилого дома с приквартирным земельным участком:
предельный минимальный размер земельного участка – 0,9 га, предельный максимальный размер земельного участка – 0,12 га;
для многоквартирного блокированного жилого дома:
предельный минимальный размер земельного участка принимается из расчета – 0,012 га на одну квартиру, предельный максимальный размер земельного участка принимается из расчета – 0,045 га на одну квартиру;
предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, 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;
для иных объектов:
предельный минимальный размер земельного участка – 0,01 га, предельный максимальный размер земельного участка – 80 га;
2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого 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, строительных площадок – 1 м;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, до хозяйственных строений и сооружений на земельных участках одноквартирных и двухквартирных жилых домов – 1 м;
минимальный отступ не устанавливается в случае согласования с правообладателем смежного земельного участка и блокировки хозяйственных строений и сооружений на смежных земельных участках (при условии соблюдения технических регламентов);
3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;
4) максимальный процент застройки в границах земельного участка (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов):
- процент застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности составляет 40%;
- процент застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками составляет 30%;
- процент застройки одно- , двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками составляет 20%;
- проценты застройки приведены для территории квартала (границами кварталов являются красные линии) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, 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 – 1 м;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, до хозяйственных строений и сооружений на земельных участках одноквартирных и двухквартирных жилых домов – 1 м;
минимальный отступ не устанавливается в случае согласования с правообладателем смежного земельного участка и блокировки хозяйственных строений и сооружений на смежных земельных участках (при условии соблюдения технических регламентов);
3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;
4) максимальный процент застройки в границах земельного участка (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов):
- процент застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности составляет 40%;
- процент застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками составляет 30%;
- процент застройки одно- , двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками составляет 20%;
- проценты застройки приведены для территории квартала (границами кварталов являются красные линии) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, 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 – 1 м;
5. Зона застройки многоквартирными средне- и многоэтажными жилыми домами (Ж-3.2)
Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными средне – (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) и многоэтажными (от 9 до 25этажей, включая мансардный) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.
1) основные виды разрешенного использования:
-многоквартирныесредне- и многоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения;
-детские дошкольные учреждения;
-начальные школы, общеобразовательные школы, лицеи, гимназии, кадетские школы, профессиональные училища, техникумы;
-центры, дворцы творчества детей и юношества, детские школы искусств, художественные школы, музыкальные школы, детско-юношеские спортивные школы, центры технического творчества;
-пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники общего типа, детские поликлиники, стоматологические поликлиники, физиотерапевтические поликлиники, амбулатории, кабинет семейного доктора, объекты общей врачебной практики, подстанции скорой медицинской помощи;
-аптеки;
-женские консультации;
-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;
-нотариальные конторы, юридические консультации;
-отделения и пункты почтовой связи, переговорные пункты;
-справочные бюро;
-библиотеки, информационные центры, компьютерные центры, интернет-кафе;
-спортивные залы, физкультурно-оздоровительные клубы, фитнес-клубы, бассейны;
-кафе, рестораны, столовые, закусочные, бары, кафетерии;
-магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров, торговые комплексы;
-магазины-кулинарии, магазины-пекарни;
-дворцы и дома культуры, кинотеатры, клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;
-детские площадки, площадки для отдыха, занятий физкультурой с элементами озеленения;
-площадки для выгула собак;
-объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
-здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
-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);
-объекты отделов и служб внутренних дел, участковые пункты полиции;
-мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
-хозяйственные площадки;
-автономные источники теплоснабжения;
-автономные источники электроснабжения;
-комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
-сооружения связи;
-опоры линий электропередач;
-автомобильные дороги общего пользования;
-автомобильные дороги необщего пользования;
-защитные дорожные сооружения;
-элементы обустройства автомобильных дорог;
-искусственные дорожные сооружения;
-диспетчерские пункты;
3) вспомогательные виды разрешенного использования:
-хозяйственные площадки;
-встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения;
-парикмахерские (общей площадью до 300 кв. м);
-мастерские бытового обслуживания населения (кроме предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества, общей площадью до 300 кв. м);
-предприятия питания (кафе, закусочная, бар, кафетерий) с числом мест до 50 включительно и общей площадью до 250 кв. м;
-приемные пункты и прачечные самообслуживания производительностью до 75 кг в смену;
-автоматические телефонные станции (общей площадью до 100 кв. м);
-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, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
-территории гаражно-строительных кооперативов;
-строительные площадки.
2) условно разрешенные виды использования:
-многоквартирные мало- и среднеэтажные дома, в том числе со встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками;
-культовые объекты;
-общественные здания административного назначения;
-общественные уборные;
-бани, сауны;
-гостиницы;
-станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомобильные мойки;
-индивидуальные жилые дома;
-территории гаражных и гаражно-строительных кооперативов;
-многоквартирные блокированные дома (без приквартирных участков), в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками;
4)Параметры разрешенного использования:
1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га, предельный максимальный размер земельного участка - 80,0 га;
предельный минимальный размер земельного участка для подземных автостоянок, механизированных автостоянок - 0,01 га;
предельный минимальный размер земельного участка для, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок, объектов благоустройства, фонтанов, малых архитектурных форм, скульптур, средств визуальной информации, общественных уборных, тяговых подстанций, диспетчерских пунктов, коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне, - 0,001 га;
предельный минимальный размер земельного участка для индивидуального жилого дома - 0,045 га, предельный максимальный размер земельного участка для индивидуального жилого дома - 0,1 га;
предельный минимальный размер земельного участка для многоквартирного малоэтажного дома, в том числе со встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками принимается из расчета - 0,012 га на одну квартиру, предельный максимальный размер земельного участка для многоквартирного малоэтажного дома, в том числе со встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, принимается из расчета - 0,02 га на одну квартиру;
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, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов), овощехранилищ, территорий гаражных и гаражно-строительных кооперативов, объектов благоустройства, фонтанов, малых архитектурных форм, скульптур, средств визуальной информации, общественных уборных, диспетчерских пунктов, коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне, - 1 м;
3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 25 этажей;
минимальное количество надземных этажей многоквартирных средне- и многоэтажных домов, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения и автостоянками, - 5 этажей;
предельное количество надземных этажей многоквартирных блокированных домов (без приквартирных участков), в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, - 3 этажа;
предельное количество надземных этажей многоквартирных малоэтажных домов, в том числе со встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, - 4 этажа;
4) минимальный процент застройки в границах земельного участк, для многоквартирных многоэтажных домов, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, многоквартирных блокированных домов (без приквартирных участков), в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, многоквартирных малоэтажных домов, в том числе со встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, - 15% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);
максимальный процент застройки в границах земельного участкадля индивидуальных жилых домов - 30%;
минимальный процент застройки в границах земельного участкадля иных объектов - 25% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для иных объектов - 70% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов).
5) в случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. Зоны дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ существующая (Ж-4) и проектная (Ж-5)
Сложившаяся зона садоводческих товариществ, коллективных садов рассматривается как жилая зона (Градостроительный кодекс РФ). Зона организуется для отдыха населения и выращивания ими овощей, фруктов, ягод и цветов.
Для группы (массива) территорий садоводческих, дачных объединений, занимающих площадь более 50 га, разрабатывается концепция генерального плана, предшествующая разработке проектов планировки территорий садоводческих, дачных объединений и содержащая основные положения по развитию: внешних связей с системой поселений; транспортных коммуникаций; социальной и инженерной инфраструктуры.
Запрещается размещение территорий садоводческих, дачных объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами.
Территории садоводческих, дачных объединений в зависимости от числа земельных участков, расположенных на них, подразделяются на:
- малые - до 100;
- средние - от 101 до 300;
- крупные - 301 и более участков.
1) Основные виды разрешенного использования:
- для размещения дачного некоммерческого товарищества;
- для размещения садового некоммерческого товарищества;
- строительство жилого дома - строительство жилого дома с правом регистрации проживания в нем (дачный земельный участок);
- строительство жилого строения - строительство жилого строения без права регистрации проживания в нем (дачный земельный участок);
- строительство жилого строения - строительство жилого строения без права регистрации проживания в нем и выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля(садовый земельный участок);
- строительство некапитального жилого строения - строительство некапитального жилого строения и выращивание ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (огородный земельный участок).
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальный гараж или стоянка;
- для дачного строительства;
- для ведения садоводства;
- для ведения огородничества.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- строительство жилого дома - строительство хозяйственных строений и сооружений с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (дачный земельный участок);
- строительство жилого строения - строительство хозяйственных строений и сооружений с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (дачный земельный участок);
- строительство жилого строения - строительство хозяйственных строений и сооружений (садовый земельный участок);
- строительство некапитального жилого строения - строительство хозяйственных строений и сооружений (огородный земельный участок);
- помещение для администрации, охраны;
- пожарные водоемы;
- общественные резервуары для воды;
- насосная;
- площадка для сбора мусора.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- строительство жилого дома - строительство магазина для продажи товаров первой необходимости, продуктов питания или киоска для мелкой торговли (дачный земельный участок);
- строительство жилого строения - строительство киоска для мелкой торговли (дачный земельный участок);
- строительство жилого строения - строительство павильона временной розничной торговли (садовый земельный участок);
- строительство некапитального жилого строения - строительство павильона временной розничной торговли (огородный земельный участок);
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля;
- павильоны временной розничной торговли;
- открытые гостевые стоянки.
4) Параметры разрешенного использования:
а) Предельные размеры земельных участков предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства составляют:
- площадь индивидуального дачного участка принимается не менее 600 кв. м;
- площадь индивидуального садового, огородного участка принимается не менее 100 кв.м;
Рекомендуемые предельные размеры земельных участков под гараж для автомашины – 24 кв.м, для мотоцикла – 18кв.м.
На садовых, дачных участках площадью 600 кв.м - 1200 кв.м под строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30% территории.
- Территорию садоводческого, дачного объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50м, от автодорог IV категории - не менее 25м, с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10м.
Расстояние от застройки на территории садоводческих объединений до лесных массивов должно быть не менее 15м.
- По границе территории коллективного сада должно предусматриваться ограждение.
Допускается по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.
б) По границе территории коллективного сада должно предусматриваться ограждение.
в) На территорию коллективного сада следует предусматривать въезд шириной на менее 4.5 метра и калитки – не менее 1 м. При количестве садовых участков более 50 следует предусматривать не менее двух въездов.
г) Проезды на территорию коллективного сада, а также подъездная дорога, соединяющая территорию коллективного сада с дорогами общего пользования, должны иметь покрытие согласно требованиям СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях».
д) Между перекрестками проездов следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 14 метров и шириной не менее 7 метров, включая ширину проезда. Расстояние между разъездными площадками должно быть не более 200 метров.
е) На территории зоны общего пользования следует предусматривать сооружение сторожки с земельным участком установленных размеров, состав и площади помещений которой устанавливаются уставом садоводческого, дачного объединения. Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной связью или мобильной радиосвязью, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, милицейской и аварийных служб.
ж) Здания и сооружения в зоне общего пользования должны размещаться не ближе 4 метров от границы садовых участков.
з) Для обеспечения наружного пожаротушения следует предусматривать подъезды пожарных автомобилей к открытым или закрытым водоемам с устройствами для забора воды насосами.
и) Для строительства общественных зданий и сооружений на территории коллективного сада должны применяться проекты, разработанные и утвержденные в установленном порядке.
к) На территории садоводческого, дачного объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть:
- для улиц - не менее 15м;
- для проездов - не менее 9м.
Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6м. Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц - не менее 7м, для проездов - не менее 3,5м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150м. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 15х15 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.
л) Для обеспечения пожаротушения, при отсутствии централизованного водоснабжения, на территории общего пользования садоводческого, дачного объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью при числе участков: - до 300 - не менее 25 куб. м,
- более 300 - не менее 60 куб. м (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей).
м) Садоводческие, дачные объединения, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу; при числе участков от 301 до 1000 прицепную мотопомпу; при числе участков более 1000 не менее двух прицепных мотопомп. Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.
н) На территории садоводческих, дачных объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы, как правило, должны утилизироваться на садовых, дачных участках. Для неутилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для установки контейнеров. Площадки должны быть ограждены с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5м, иметь твердое покрытие и размещаться на расстоянии не менее 20м и не более 500м от границ участков.
о) На садовом, дачном участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации - и уборной. Могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе - теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей.
п) Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются. Противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее:
1) из камня, бетона, железобетона и других негорючих материалов до:
- из камня, бетона, железобетона и других негорючих материалов - 6м;
- из камня, бетона, железобетона и других негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами - 8м;
- из древесины, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов - 10м;
2) из камня, бетона, железобетона и других негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючимиматериалами до:
- из камня, бетона, железобетона и других негорючих материалов - 8м;
- из камня, бетона, железобетона и других негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами - 10м;
- из древесины, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов - 12м;
3) из древесины, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов до:
- из камня, бетона, железобетона и других негорючих материалов - 10м;
- из камня, бетона, железобетона и других негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами - 12м;
- из древесины, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов - 15м.
р) Допускается группировать и блокировать жилые строения или жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.
При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп принимаются согласно противопожарных расстояний между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций.
с) Жилое строение или жилой дом должны отстоять:
- от красной линии улиц не менее чем на 5м,
- от красной линии проездов - не менее чем на 3м.
При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций.
- Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5м.
- По согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.
- Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:
- жилого строения (или дома) - 3м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4м;
- других построек - 1м;
- стволов: - высокорослых деревьев - 4м,
- среднерослых - 2м;
- кустарника - 1м.
Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50см от плоскости стены.
Если элементы выступают более чем на 50см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).
т) При возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.
Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.
- Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
- от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8м;
- от колодца до уборной и компостного устройства - 8м.
Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.
При неканализованном удалении фекалий надлежит обеспечивать устройства с местным компостированием - пудр-клозеты, биотуалеты. Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1м.
у) На каждом индивидуальном участке допускается применять локальные очистные сооружения производительностью до 1-3м с дальнейшим отводом в пониженное место.
Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1м от границы соседнего участка.
Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве, при согласовании в каждом отдельном случае с органами санитарного надзора.
ф) В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:
- дом-гараж (от дома не менее 3м, от гаража не менее 1м);
- дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3м, от постройки для скота и птицы не менее 4м).
Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому, дачному дому и хозяйственным постройкам.
- Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2м, высоту погреба - не менее 1,6м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).
При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СП 55.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».
х) На землях общего пользования садоводческого, дачного объединения должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника организуется зона санитарной охраны радиусом от 30м до 50м (для артезианских скважин устанавливается гидрогеологами). Для артскважины в комплексе с водозаборным узлом зону I пояса по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологической службы допускается сократить до 15м.
ц) Сети электроснабжения на территории садоводческого, дачного объединения следует предусматривать, как правило, воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над участками, кроме индивидуальной подводки. На улицах и проездах территории садоводческого (дачного) объединения следует предусма-

тривать наружное освещение, управление которым осуществляется, как правило, из сторожки.
- При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Статья 43. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Общественно-деловые зоны формируются вокруг основных центров притяжения населения, в соответствии с проектными предложениями генерального плана.
Общественно-деловые зоны складываются из зон деловой и коммерческой активности в административном центре поселения.
1. Зона деловой и коммерческой активности (ОД-1).
Зоны предназначены для проживания населения, размещения и использования объектов капитального строительства в целях обслуживания населения, проживающего в жилых зонах, для размещения административных, деловых и коммерческих учреждений.
1) Основные виды разрешенного использования:
- скверы, газоны, цветники;
- высокая и партерная зелень;
- элементы дизайна, скульптура;
- библиотеки;
- объекты учебно-образовательного назначения;
- торговые центры;
- магазины специализированные;
- магазины товаров первой необходимости;
- рынок;
- аптека;
- кафе, столовые;
- предприятия связи;
- предприятия бытового обслуживания;
- административные организации, офисы, конторы, компании и др. предприятия бизнеса;
- отделения банков;
- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;
- усадебная жилая застройка;
- многоквартирные дома до 3-х этажей;
- гостиницы.

2)Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- стоянки для временного хранения транспортных средств.
3)Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
- многоквартирные дома до 3 этажей, квартиры, в которых расположенные на 1 этаже, разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей, с организацией отдельного входа для посетителей.
4) Параметры разрешенного использования:
а) Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории.
б) Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 3; высота от уровня земли до верха кровли – не более 15м.
в) Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50м; проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25м.
г) Процент специализированной общественной застройки составляет 80%; процент застройки приведен для территории квартала (границами кварталов являются красные линии) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.
2. Территория общественного центра поселения (ОД-2).
Зона охватывает административный центр поселения, характеризующийся многофункциональным использованием.
1) Основные виды разрешенного использования:
- скверы, газоны, цветники;
- объекты учебно-образовательного назначения (школы, интернаты);
- школы искусств, музыкальные школы;
- клубы;
- библиотеки;
- музеи;
- стелы, мемориалы;
- кинотеатры;
- спортзалы;
- бассейны;
- спортивные площадки, теннисные корты;
- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;
- магазины товаров первой необходимости;
- кафе, столовые;
- предприятия бытового обслуживания;
- парикмахерские;
- пошивочные ателье;
- ремонтные мастерские бытовой техники;
- предприятия связи;
- аптеки;
- больницы;
- поликлиники;
- гостиницы;
- здания администраций, офисы, фирм и компаний;
- отделение банка;
- отдельно-стоящие односемейные дома;
- детские сады, ясли.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- стоянки для временного хранения транспортных средств,
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;
- временные сооружения для розничной торговли;
- рынки;
- общественные туалеты.
4) Параметры разрешенного использования:
а) Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы возможно использование площади первого этажа, в отдельных случаях с пристроем.
б) Высота и размеры в плане зданий и предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая деятельность.
в) В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связей, инженерных коммуникаций на среду обитания населения посёлка, следует обеспечить необходимые расстояния от этих объектов до территорий жилой застройки и соблюдения других требований в соответствии с установленными градостроительными и специальными нормативами, правилами застройки посёлка.
г) Проводить за счёт землепользователей работы по озеленению и благоустройству на предоставленных земельных участках в соответствии с градостроительной документацией, сохранять зелёные насаждения в соответствии с правилами, установленными администрацией Новосибирской области и органами местного самоуправления посёлка, а также поддерживать свою территорию в должном санитарном и противопожарном состоянии.
д) Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.
е) 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 территории;
- проезды, проходы через соседние земельные участки;
- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.
ж) процент многофункциональной общественно-деловой застройки составляет 100%; процент застройки приведен для территории квартала (границами кварталов являются красные линии) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Статья 44. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.
В пределах черты сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.
На территории рекреационных зон и зон особо охраняемых территорий не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.
1. Зеленые насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары) (Р-1)
Зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах при соблюдении следующих видов разрешенного использования недвижимости.
1) Основные виды разрешенного использования:
- парки;
- скверы, бульвары;
- зелёные насаждения: высокая и партерная зелень, газоны, цветники;
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- фонтаны
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов;
- игровые залы;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние эстрады;
- общественные туалеты;
- пункты первой медицинской помощи.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей;
- зооуголки;
- пляжи и спасательные станции;
- опорный пункт охраны правопорядка;
- киоски, лоточная торговля.
4) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
при проектировании конкретного объекта;
- площадь общегородских озелененных территорий общего пользования для сельских поселений принять 12 кв. м. /чел.;
- площадь территории парков следует принимать не менее 10 га; площадь территории скверов следует принимать не менее 0.5 га в соответствии СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами, бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.
2. Зона отдыха и оздоровления (Р-2).
Зона Р-2 охватывает залесенные территории, лугопарки, пруды, озёра - большую часть элементов, составляющих природных каркас. Цель организации зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов; в создании условий для отдыха населения и минимальном воздействии при этом на уязвимые элементы природного комплекса; в поддержании благоприятной экологической обстановки в поселении.
Градостроительные регламенты использования территории устанавливаются при разработке (проектировании) учреждений отдыха, размещение объектов, связанных с эксплуатацией территории в соответствии с:
- СанПиН 2.4.4.1204-03 «Санитарно-эпидемиологическими требованиями к устройству и содержанию и организации режима работы загородных стационарных учреждений отдыха и оздоровления детей».
- Руководство по проектированию базы отдыха ЦНИИЭП-82;
- Рекомендации по проектированию санаториев НИЛЭП ОИСИ-84;
- Методические рекомендации по проектированию перспективных типов учреждений туризма гостиничного типа – 88.
1) Основные виды разрешенного использования:
- залесенные территории;
- водоемы;
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна;
- базы и дома отдыха;
- бани, сауны;
- гостиницы, кемпинги, мотели;
- лыжные базы;
- открытые и крытые теннисные корты;
- парки культуры и отдыха;
- для размещения оздоровительно-гостиничного комплекса.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- места для пикников;
- пляжи, лодочные и спасательные станции;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- тренировочные базы;
- санатории, дома отдыха, профилактории;
- общественные туалеты.
- мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типа;
- сооружения связи;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования, автомобильные дороги необщего пользования.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
4) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта;
- размещение зон массового кратковременного отдыха следует предусматривать с учетом доступности этих зон на общественном транспорте не более 1,5 ч.;
- размеры территорий зон отдыха следует принимать из расчета 500-1000 кв.м. на одного посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 кв.м. на одного посетителя. Площадь участка зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га в соответствии с СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
3. Зона объектов спортивного назначения (Р-3).
Зона Р-3 предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общепоселкового значения.
1) Основные виды разрешенного использования:
- стадионы открытые и крытые, ледовые катки
- спортивно-технические и развлекательные комплексы
- аквапарки, плавательные бассейны
- аэроклубы, автошколы
- стрельбище тиры
- спортивные школы, спортивные клубы
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- фонтаны
- пруды, обводненные карьеры
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты
- аптеки
- пункты проката инвентаря
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- открытые стоянки для автомобилей;
- пункты оказания первой медицинской помощи
- опорные пункты охраны правопорядка
4) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

Статья 45. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Составляющими производственную зону являются зоны: П-1, П-2, Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования и определяются классом вредности.
Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться после получения положительного заключения центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора, Госэкспертизы и управлений государственной противопожарной службы, с организацией санитарно-защитных зон до жилой застройки.
В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства.
Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.
В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.
1. Зона производственных объектов существующих (П-1) и проектируемых (П-2)
1) Основные виды разрешенного использования:
- промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду
- сооружения для временного и постоянного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения;
- объекты транспорта, в том числе железнодорожные пути, площадки погрузки и разгрузки;
- элементы благоустройства;
- промышленные склады;
- производственные базы;
- складские зоны (терминалы);
- складские холодильные комплексы;
- логистические комплексы (терминалы);
- производственные здания;
- сооружения базовой станции сотовой связи;
- автомобильные базы;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- офисы, конторы, административные службы;
- кафе, столовые, закусочные, буфеты;
- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- административные здания;
- производственные здания;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовиков, автобусов, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- озеленение.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- административно-бытовые здания и помещения, здания управлений;
- медицинские пункты;
- опорные пункты охраны правопорядка
- объекты оптовой и розничной торговли при предприятиях
- объекты энергетики
4) Параметры разрешенного использования:
- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с Приложением В СП 18.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».
Размеры земельных участков гаражей и парков транспортных средств в соответствии с Приложением Л СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Плотность застройки кварталов, занимаемых промышленными предприятиями и
другими объектами не должна превышать показателей, приведенных в Приложении Г СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Предприятия пищевой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной до 100м не следует размещать на территории промышленных зон (районов) с предприятиями металлургической, химической, нефтехимической и других отраслей промышленности с вредными производствами, а также в пределах их санитарно-защитных зон.
- Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25м.
- Площадь территории, для которой может быть установлен режим смешанной производственно-жилой зоны, должна быть не менее:
- в сельских поселениях - 3га.
- При размещении опытных производств, не требующих санитарно-защитных зон шириной более 50м, в научно-производственных зонах допускается размещать жилую застройку, формируя их по типу зон смешанной застройки.
Размеры санитарно-защитных зон для картофеле-, овоще- и фруктохранилищ следует принимать не менее 50м.
Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ сельских населенных пунктов.
Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50м.
- В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено. Расстояния от бровки земляного полотна указанных дорог

до застройки необходимо принимать в соответствии с СП 34.13330 и требованиями раздела 14, но не менее:
- до жилой застройки - 100м;
- садово-дачной застройки - 50м;
- для дорог IV категории - соответственно 50м и 25м.
Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50м.
Расстояния от сортировочных станций до жилых и общественных зданий принимаются на основе расчета с учетом величины грузооборота, пожаровзрывоопасности перевозимых грузов, а также допустимых уровней шума и вибраций, но не менее 150м.
- Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений следует принимать в соответствии с СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы».
Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до сетей инженерно-технического обеспечения следует принимать в соответствии с СП 62.13330. 2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы».
- Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных коммуникаций до зданий и сооружений следует принимать не менее, указанных в пункте 6.10., таблица 6, СП18.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».
Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними подземными инженерными коммуникациями при их параллельном размещении следует принимать не менее, указанных в пункте 6.10., таблица 7, СП 18.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».
- Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
Расстояние по горизонтали (в свету) от фундаментов зданий и сооружений до:
- водопровод и напорная канализация - 5м;
- самоточная канализация - 3м;
- тепловая сеть - 2м;
- кабели силовые (всех напряжений) - 0,6м;
- кабели связи - 0,6м.
- Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении следует принимать по таблице 16 СП 42.13330. 2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а на вводах инженерных сетей в зданиях сельских поселений - не менее 0,5м.
- Минимальные расстояния от наземных (наземных без обвалования) газопроводов до зданий и сооружений согласно пункта 5.1.1., Приложение Б, таблица Б.1, СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы»:
- жилые, общественные здания (С0, С1) - давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 5м;
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 10м;
- жилые, общественные здания (С2, С3) - давление свыше 0,005 до 0,3 МПа - 5м;
- давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 5м;
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 10м.
- Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений, от фундамента зданий и сооружений до газопроводов условным проходом до 300мм согласно пункта 5.1.1., Приложение В, таблица В.1 СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы»:
- давление до 0,005 МПа - 2м, (низкое давление IV категории);
- давление свыше 0,005 до 0,3 МПа - 4м , (средне давление III категории);
- давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 7м , (высокое давление II категории);
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 10м , (высокое давление I категории).
- При размещении радиотехнических объектов (метеорологических радиолокаторов, телецентров и ретрансляторов, радиостанций, башен или мачт с установленными на них антеннами, ЛЭП, промышленных генераторов и других объектов, излучающих электромагнитную энергию) следует руководствоваться СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03, СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03(с изменениями от 19 декабря 2007г.) СанПиН 2963, СанПиН 2971 и ПУЭ.
- Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м - не менее 20м.
- Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).
- Разработку проектов планировочной организации территории новых, расширяемых и реконструируемых производственных объектов (далее - объектов) независимо от формы собственности: промышленных предприятий различных отраслей, объектов инженерного обеспечения, складов, объектов транспорта, связи, коммунальных объектов, технопарков, логистических центров, а также при разработке схем планировочной организации территорий групп производственных объектов, размещенных на смежных земельных участках, в целях обеспечения требований Градостроительного кодекса Российской Федерации выполнять в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».
- Процент промышленной застройки составляет 80%; процент научно-производственной застройки (без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон) составляет 60%.
Указанные проценты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.
2. Зона коммунальных и складских объектов (П-3)
1) Основные виды разрешенного использования:
- логистические комплексы (терминалы);
- оптовые базы и склады различного профиля;
- производственные базы;
- автотранспортные предприятия;
- производственные предприятия IV – V класса по санитарной классификации;
- объекты транспорта, в том числе железнодорожные пути, площадки погрузки и разгрузки;
- предприятия и рынки оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- кафе, столовые, закусочные, буфеты;
- объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- 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;
- автозаправочные станции, автомобильные газозаправочные станции;
- пожарные депо, объекты пожарной охраны;
- минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
- складские зоны (терминалы);
- складские холодильные комплексы;
- сооружения базовой станции сотовой связи;
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- административные здания;
- производственные здания;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовиков, автобусов, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- озеленение.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- административно-бытовые здания и помещения, здания управлений;
- медицинские пункты;
- опорные пункты охраны правопорядка
- объекты оптовой и розничной торговли при предприятии
- объекты энергетики
4) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость общетоварных складов, специализированных складов, складов строительных материалов в соответствии с Приложением Е СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Плотность застройки кварталов, занимаемых промышленными предприятиями и
другими объектами не должна превышать показателей, приведенных в Приложении Г СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25м.
- Площадь территории, для которой может быть установлен режим смешанной производственно-жилой зоны, должна быть не менее:
- в сельских поселениях - 3га.
- Размеры санитарно-защитных зон для картофеле-, овощей и фруктохранилищ следует принимать не менее 50м. Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ сельских населенных пунктов.
- Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50м.
- В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено. Расстояния от бровки земляного полотна указанных дорог до застройки необходимо принимать в соответствии с СП 34.13330 и требованиями раздела 14, но не менее:
- до жилой застройки - 100м;
- садово-дачной застройки - 50м;
- для дорог IV категории - соответственно 50м и 25м.
Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50м.
Расстояния от сортировочных станций до жилых и общественных зданий принимаются на основе расчета с учетом величины грузооборота, пожаровзрывоопасности перевозимых грузов, а также допустимых уровней шума и вибраций, но не менее 150м.
- Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений следует принимать в соответствии с СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы».
-Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до сетей инженерно-технического обеспечения следует принимать в соответствии с СП 62.13330. 2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы».
- Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных коммуникаций до зданий и сооружений следует принимать не менее, указанных в пункте 6.10., таблица 6, СП 18.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».
-Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними подземными инженерными коммуникациями при их параллельном размещении следует принимать не менее, указанных в пункте 6.10., таблица 7, СП 18.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».
- Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Расстояние по горизонтали (в свету) от фундаментов зданий и сооружений до:
- водопровод и напорная канализация - 5м;
- самоточная канализация - 3м;
- тепловая сеть - 2м;
- кабели силовые (всех напряжений) - 0,6м;
- кабели связи - 0,6м.
- Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении следует принимать по таблице 16 СП 42.13330. 2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а на вводах инженерных сетей в зданиях сельских поселений - не менее 0,5м.
- Минимальные расстояния от наземных (наземных без обвалования) газопроводов до зданий и сооружений согласно пункта 5.1.1., Приложение Б, таблица Б.1, СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы»:
- жилые, общественные здания (С0, С1) - давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 5м;
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 10м;
- жилые, общественные здания (С2, С3) - давление свыше 0,005 до 0,3 МПа - 5м;
- давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 5м;
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 10м.
- Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений, от фундамента зданий и сооружений до газопроводов условным проходом свыше 300мм согласно пункта 5.1.1., Приложение В, таблица В.1 СП 62.13330.2011 актуализированная редакция СНиП42-01-2002 «Газораспределительные системы»:
- давление до 0,005 МПа - 2м, (низкое давление IV категории);
- давление свыше 0,005 до 0,3 МПа - 4м, (среднее давление III категории);
- давление свыше 0,3 до 0,6 МПа - 7м, (высокое давление II категории);
- давление свыше 0,6 до 1,2 МПа - 20м, (высокое давление I категории).
- При размещении радиотехнических объектов (метеорологических радиолокаторов, телецентров и ретрансляторов, радиостанций, башен или мачт с установленными на них антеннами, ЛЭП, промышленных генераторов и других объектов, излучающих электромагнитную энергию) следует руководствоваться СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03,СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03(с изменениями от 19 декабря 2007г.) СанПиН 2963, СанПиН 2971 и ПУЭ.
- Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м - не менее 20м.
- Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).
- Разработку проектов планировочной организации территории новых, расширяемых и реконструируемых производственных объектов (далее - объектов) независимо от формы собственности: промышленных предприятий различных отраслей, объектов инженерного обеспечения, складов, объектов транспорта, связи, коммунальных объектов, технопарков, логистических центров, а также при разработке схем планировочной организации территорий групп производственных объектов, размещенных на смежных земельных участках, в целях обеспечения требований Градостроительного кодекса Российской Федерации выполнять в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».
- процент коммунально-складской застройки составляет 60%. Указанный процент приведен для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

Статья 46. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Зона кладбищ и крематориев. (С-1).
1) Основные виды разрешенного использования:
- организация и благоустройство мест захоронения;
- благоустройство территории;
- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- общественные туалеты;
- места складирования мусора;
- источник водоснабжения (резервуар, качек, колонка);
- административное здание;
- хозяйственные постройки.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- сооружения для временной стоянки транспортных средств
4) Параметры разрешенного использования:
а) Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.
б) Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:
- до 300м - 60;
- св. 300 до 1000м - 50;
- св. 1000 до 3000м - 40.
г) Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.
2. Зона объектов санитарно-технического назначения (С-2).
1) Основные виды разрешенного использования:
- мусороперерабатывающие и мусоросжигающие заводы;
- скотомогильники (биотермические ямы);
- полигоны для твердых бытовых отходов;
- свалки;
- объекты размещения отходов производства и потребления;
- снегоотвалы;
2) Вспомогательные виды разрешенного использования:
- производственные, административно-бытовые, вспомогательные здания и сооружения для обеспечения деятельности объектов, расположенных в зоне санитарно-технического назначения (сооружения мойки, пропарки и обеззараживания машинных механизмов, склады хранения дезинфицирующих средств);
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- локальные очистные сооружения, в том числе для очистки поверхностного стока и дренажных вод;
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.
3) Параметры разрешенного использования:
- предельный минимальный размер земельного участка – 0,06 га, предельный максимальный размер земельного участка – 50,0 га;
- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %.
3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. Зона военных и иных режимных объектов и территорий (С-3).
1) Основные виды разрешенного использования:
- 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 связи;
- места содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых;
- исправительно-трудовые учреждения, тюрьмы;
- учреждения и органы, исполняющие наказание;
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- поликлиники, амбулатории, госпитали;
- аптеки;
- кафе, столовые, закусочные,
- промышленные объекты, связанные с обеспечением деятельности объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- склады, гаражи служебного назначения;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- производственные объекты;
- теплицы, оранжереи, парники, сады, огороды;
- стадионы, спортивные, тренажерные залы, бассейны, спортивные площадки;
- объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- мемориалы;
- культовые объекты;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обеспечением объектов, расположенных в данной территориальной зоне.
3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- жилые дома для служащих;
- сооружения для временной стоянки транспортных средств

Статья 47. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Зона объектов и сооружений железнодорожного транспорта (ИТ1)
1) Основные виды разрешенного использования:
- железнодорожные пути, опоры путепроводов;
- пассажирские и грузовые станции;
- сооружения железнодорожного транспорта;
- погрузочно-разгрузочные площадки, связанные с обслуживанием объектов железнодорожного транспорта;
- объекты благоустройства;
- кафе, закусочные буфеты.
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- магазины продовольственных и промышленных товаров;
- кафе, закусочные, бары, кафетерии;
- стоянки для автомобилей;
- объекты охраны общественного правопорядка;
- административно-бытовые здания и сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- защитные инженерные сооружения.
4) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.
2. Зона объектов и сооружений автомобильного, воздушного транспорта (ИТ2).
1) Основные виды разрешенного использования:
- аэродромы, аэропорты, аэровокзалы, вертодромы, вертолетные площадки;
радарные станции, диспетчерские пункты, ангары для хранения;
- автовокзалы, автостанции;
- станции метрополитена;
- перегрузочные склады;
- склады различного профиля;
- автобусные, троллейбусные, трамвайные парки, таксомоторные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;
- трансагенства, кассы;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- таможенные терминалы;
- объекты управления, сооружения постов правоохранительных органов;
- объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- автозаправочные станции;
- газозаправочные станции;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- автошколы;
- площадки для разворота и отстоя транспортных средств в начальных и конечных пунктах маршрута транспортных средств;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- пешеходные переходы, надземные и подземные;
- пункты технического обслуживания и заправки воздушных судов;
- ремонтно-механические мастерские;
- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- магазины продовольственных и промышленных товаров;
- объекты охраны общественного правопорядка;
- административно-бытовые здания и сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- защитные инженерные сооружения.
- пункты оказания медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- мемориальные комплексы, культовые объекты;
3) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.
3. Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ3)
1) Основные виды разрешенного использования:
- теплоэлектроцентрали, районные котельные;
- производственно-технологический комплекс - гидроэлектростанция;
- золошлакоотвалы;
- понизительные насосные станции, центральные тепловые пункты, электроподстанции, - распределительные подстанции, трансформаторные подстанции;
- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- насосные станции;
- очистные канализационные сооружения, в том числе: станции аэрации, - канализационные насосные станции;
- очистные сооружения ливневых стоков, в том числе: насосные станции, горизонтальные или вертикальные отстойники, сооружения водоочистки, пруды дополнительного отстаивания и другие;
- метеостанции;
- пожарные депо;
- бани, прачечные;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
- кафе, столовые, закусочные, буфеты;
- общественные здания административного назначения;
- гаражи, автотранспортные предприятия;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные - автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития надземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры;
- складские объекты;
- административно-бытовые здания и помещения, здания управлений, научно-исследовательские лаборатории, конструкторские бюро;
- объекты коммунально-бытового назначения для обслуживания персонала;
- медицинские пункты;
- складские здания и помещения;
- сооружения для хранения и технического обслуживания энергетического оборудования;
- объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- питомники растений для озеленения промышленных площадок и санитарно-защитных зон;
- санитарно-защитные зеленые насаждения;
- ограждения.
3) Параметры разрешенного использования:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

Статья 48. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Зона сельскохозяйственного использования: пашни, луга (СХ)
1) Основные виды разрешенного использования
- пашни;
- огороды;
- сенокосы;
- пастбища;
- залежи;
- для ведения садоводства;
- для ведения крестьянско-фермерского хозяйства;
- территория садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
- для ведения огородничества.
2)Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- личное подсобное хозяйство;
- дачные хозяйства.
- индивидуальные и коллективные овощехранилища;
- противопожарные объекты;
- помещения для охраны дач, садов и огородов;
- автомобильные дороги общего пользования, автомобильные дороги необщего пользования.

Статья 49. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

1. Водоохранная зона.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:
Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ
СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»
2. Санитарно-защитная зона объектов специального назначения.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
4. Санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений)
5. Придорожные полосыавтомобильных дорог.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:
Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты»;
СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».
6. Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций – коридоры магистральных трубопроводов.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:
СНиП 2.05.06-85*, п. 3.16, 3.17 «Магистральные трубопроводы»
СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений)
7. Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций – коридоры ЛЭП, кабелей связи (Н-6).
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:
ПУЭ «Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей», 2003г.
«Правила охраны линий и сооружений связи РФ» утверждены постановлением правительства РФ от 09.06.1995г. №578

Статья 50. ВИДЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.
1. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям
1) Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, определяется:
- градостроительными регламентами в соответствии со статьями настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- ограничениями, установленными законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений.
2) Земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.
Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 6 настоящих правил.
3) Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, установлены следующими нормативными правовыми актами:
- Федеральным Законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным Законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Водным Кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;
- Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (№ 372 от 16.05.2000г.);
- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция;
- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03;
- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению, устройству, оборудованию и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров СанПиН 2.1.3.1375-03;
- Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02;
- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03;
- Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» СанПиН 2.1.1279-03;
- Санитарными правилами и нормами «Санитарные правила для предприятий продовольственной торговли» СанПиН 2.3.5.021-94;
- Санитарными правилами содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88;
- Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения» СП 2.1.5.1059-01;
- Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов» СП 2.1.7.1038-01;
- Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96;
- Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов № 13-7-2/469 от 04.12.1995 г.;
- Инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агромелиоративных и других земляных работ;
- Строительными нормами и правилами:
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;
- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»;
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- Правилами устройства электроустановок, утверждаемыми Министерством энергетики Российской Федерации;
- Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89);
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003.
4) Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур и иных объектов устанавливаются:
- виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция; СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки;
- условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция, СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний.
2. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:
- жилая застройка, включающая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ;
- территория коттеджной застройки;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей;
Режим использования территории санитарного разрыва от автомагистралей устанавливается на основе:
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция.
3. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек и иных водных объектов:
- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:
- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

«Приобская правда»

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

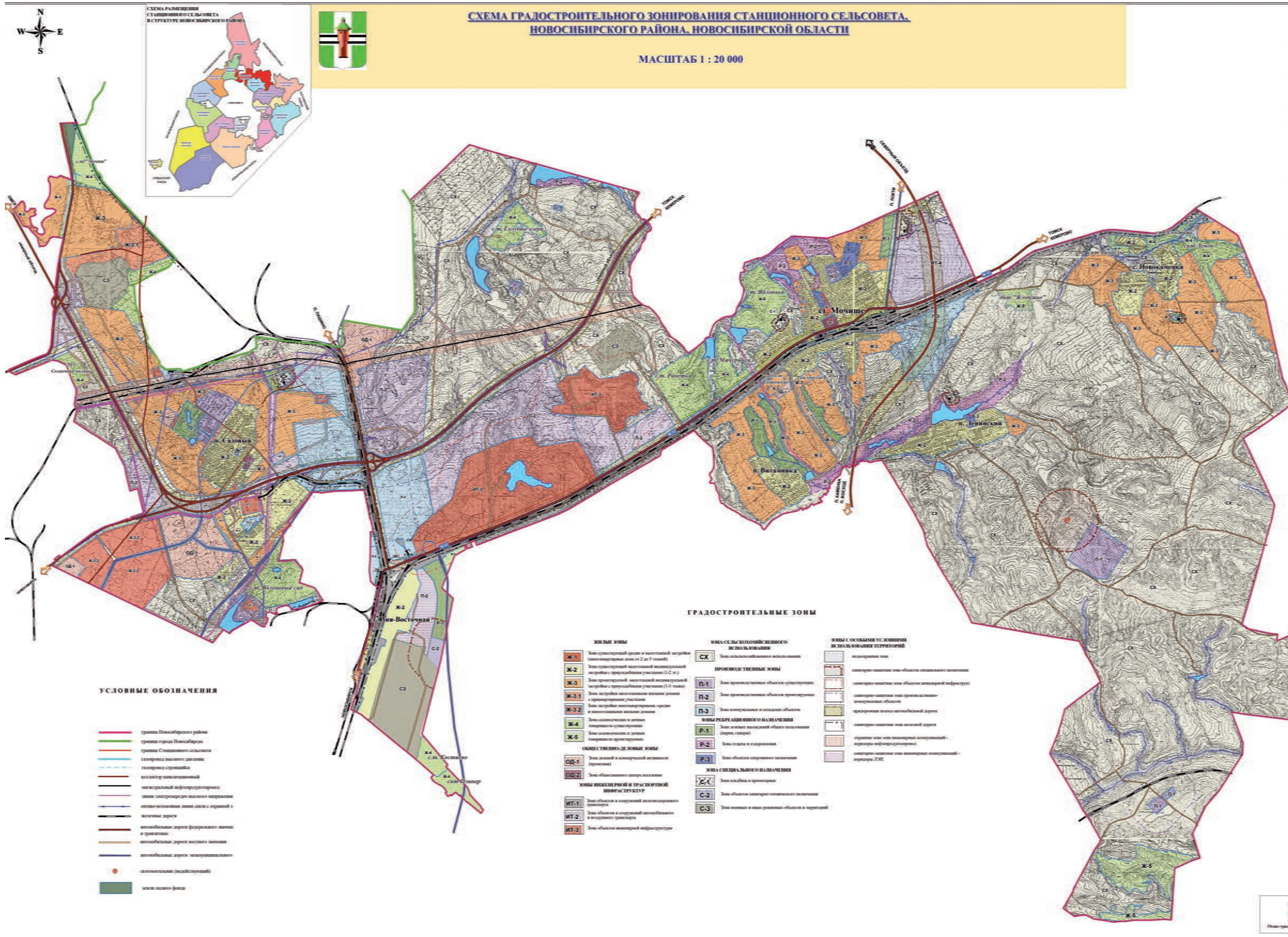
Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Новосибирской области (Роскомнадзор). Свидетельство № ПИ ТУ 54-00437 от 22 февраля 2012 года. Время подписания в печать – 26.03.2014 г.
По графику – 12. 00, фактически – 12. 00

Тираж 100 экз. Заказ
Газета отпечатана в ООО «Печатный дом-Новосибирск».
630084, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1 – 305.
Объем 3 п. л. Печать офсетная

СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА, НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА, НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

МАСШТАБ 1 : 20 000

Приложение 2
к решению Совета депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 1 от "26" апреля 2011 г.
внесение изменений
по решению Совета Депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 5 от "14" декабря 2012 г.
внесение изменений
по решению Совета Депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 4 от "27" марта 2013 г.
внесение изменений
по решению Совета Депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 1 от "15" января 2014 г.
внесение изменений
по решению Совета Депутатов
Станционного сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
№ 3 от "19" марта 2014 г.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница Новосибирского района
- граница города Новосибирск
- граница Станционного сельсовета
- газопровод высокого давления
- газопровод строящийся
- коллектор канализационный
- магистральный нефтепродуктопровод
- линии электропередач высокого напряжения
- кабельно-волоконно-оптические линии связи с переходами
- железные дороги
- автомобильные дороги федерального значения и транзитные
- автомобильные дороги местного значения
- автомобильные дороги межмуниципального
- скотомогильник (биотермическая)
- земли лесного фонда

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1 — Зона существующей средне и малоэтажной застройки (многоквартирные дома от 2 до 5 этажей)
- Ж-2 — Зона существующей малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками (1-2 эт.)
- Ж-3 — Зона проектируемой малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками (1-3 этажа)
- Ж-3.1 — Зона застройки малоэтажными жилыми домами с приквартирными участками
- Ж-3.2 — Зона застройки многоквартирными средне и многоэтажными жилыми домами
- Ж-4 — Зона исключения и ограничения (санитарная) существующих
- Ж-5 — Зона исключения и ограничения (санитарная) проектируемых

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД-1 — Зона деловой и коммерческой активности (проектная)
- ОД-2 — Зона общественного центра поселения

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

- ИТ-1 — Зона объектов и сооружений железнодорожного транспорта
- ИТ-2 — Зона объектов и сооружений автомобильного и воздушного транспорта
- ИТ-3 — Зона объектов инженерной инфраструктуры

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- СХ — Зона сельскохозяйственного использования

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П-1 — Зона производственных объектов существующих
- П-2 — Зона производственных объектов проектируемых
- П-3 — Зона коммунальных и складских объектов

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- Р-1 — Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов)
- Р-2 — Зона отдыха и оздоровления
- Р-3 — Зона объектов спортивного назначения

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- С-1 — Зона кладбищ и крематориев
- С-2 — Зона объектов санитарно-технического назначения
- С-3 — Зона военных и иных режимных объектов и территорий

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

- водоохранная зона
- санитарно-защитная зона объектов специального назначения
- санитарно-защитная зона объектов инженерной инфраструктуры
- санитарно-защитная зона производственно-коммунальных объектов
- придорожная полоса автомобильной дороги
- санитарно-защитная зона железной дороги
- охранная зона инженерных коммуникаций - коридоры нефтепродуктопровод
- санитарно-защитная зона инженерных коммуникаций - коридоры ЛЭП

ЗАО «ГЕОСТАРТ»
630005, г. Новосибирск
ул. Немировича-Данченко, 104
ИНН 5406279540
Тел./факс: (383) 226-06-70
e-mail: geostart@mail.ru