Специальный выпуск
№ 92 (1116)

Пятница
19 сентября 2014 г.

Основана
6 августа 1939 г.

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

ООО «АГРОПРОМПРОЕКТ»
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 14/05 ОТ 19.03.2014 Г.

ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТОЛМАЧЁВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Ген. директор П.А. Жмака
Главный архитектор проекта В.А.Гаврилова
г. Новосибирск, 2014 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

I. Пояснительная записка
II. Графические материалы
1. Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области
М 1:25 000 ПЗЗ - 1
Список основных участников проектирования
Главный архитектор проекта Гаврилова В.А.
Архитектор Чаркова Н.С.

СОДЕРЖАНИЕ

	Наименование	Стр.
	ВВЕДЕНИЕ	
Глава 1.	Общие положения	4
Статья 1.	Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах	4
Статья 2.	Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки МО Толмачевский сельсовет Новосибирского района НСО	10
Статья 3.	Назначение и содержание правил землепользования и застройки МО Толмачевский сельсовет.	10
Глава 2.	Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	10
Статья 4.	Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО Толмачевский сельсовет.	10
Статья 5.	О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	11
Статья 6.	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	12
Статья 7.	Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	12
Статья 8.	Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	13
Статья 9.	Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки	14
Статья 10.	Регулирование землепользования и застройки на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	15
Статья 11.	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	16
Глава 3.	Карта градостроительного зонирования	17
Статья 12.	Порядок установления территориальных зон	17
Статья 13.	Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования	18
Статья 14.	Перечень зон особо охраняемых территорий	18
Статья 15.	Порядок установления зон с особыми условиями использования	18
Глава 4.	Градостроительные регламенты	19
Статья 16.	Порядок применения градостроительных регламентов	19
Статья 17.	Градостроительные регламенты	20
Статья 18.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	37
	Приложения 1 – Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области	42

ВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки территории МО Толмачевский сельсовет (далее – Правила) устанавливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Новосибирского района (далее – район). Создают условия рационального использования территории сельсовета с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территорий, развития производственной, сельскохозяйственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Проект правил землепользования и застройки выполнен с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципального района, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах.

Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

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

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

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

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

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

недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом, - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, связанные с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;

ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

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;

границы населенных пунктов - границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Любые дополнения или уточнения как то: проектируемые, условные, перспективные и прочее считаются не действительным.

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

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

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

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

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

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;

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

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

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

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

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

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

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

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

строительство - процесс возведения зданий и сооружений, включающий комплекс собственно строительных работ, работ по монтажу оборудования, вспомогательных, транспортных и других работ. К строительству относятся также работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений;

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

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

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

имущественный комплекс предприятий - земельные участки и объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты;

красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей;

линии градостроительного регулирования - границы, определяющие особые условия использования и застройки территории города;

линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок. Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме;

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;

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;

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверх-

ностью 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;
виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее по тексту – виды разрешенного использования) – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве допускаемых. Разрешенное использование может быть следующих видов:
1) основные виды разрешенного использования;
2) условно разрешенные виды использования;
3) вспомогательные виды.
основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды использования земельных участков и других объектов недвижимости, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве основных;
условно разрешенные виды использования – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны, разрешение, на использование которого получают только по результатам публичных слушаний;
вспомогательные виды использования - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемым совместно с ними;
водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной или иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;
прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;
высота строения – расстояние по вертикали, измерение от проектной отметки земли до наивысшей точки плоскости крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;
инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;
объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
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;
территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;
товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон;
многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общего для всего дома земельный участок;
отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д.), обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик и полученное по результатам публичных слушаний;
проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;
максимальный процент застройки в границах участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяющий, как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Представляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке;
изменение объектов недвижимости – любое изменение параметров, характеристик или вида использования земельного участка, здания или сооружения или его части, строительство здания или сооружения на земельном участке его перемещение с одного места на другое или снос, строительство инженерных или транспортных коммуникаций или сооружений, разрытие грунта или бурение.
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;
земельный участок – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;
органы местного самоуправления – Совет депутатов МО Толмачевского сельсовета (далее – Совет депутатов сельсовета), Глава администрации МО Толмачевский сельсовет (далее – Глава администрации), Администрация МО Толмачевский сельсовет (далее – Администрация сельсовета);
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;
Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.
иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки территории МО Толмачевский сельсовет

1.Настоящие Правила являются муниципальным нормативно-правовым актом, разработанным на основе градостроительной документации и в соответствии с Градостроительного и Земельного Кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.
2. Настоящие Правила подлежат применению на территории МО Толмачевского сельсовета.
3.Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.
4. Информация, содержащаяся в Правилах, является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами Российской Федерации к категории ограниченного доступа.
5. Правила вступают в силу с с момента их утверждения нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления.

Статья 3. Назначение и содержание правил землепользования и застройки территории МО Толмачевский сельсовет.

1. Назначение настоящих Правил состоит в:
1) создании условий для реализации схемы территориального планирования Новосибирского района (далее – схема территориального планирования);
2) создании условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов, конкурсов, аукционов;
3) создании условий для разработки и предоставления документации по планировке территории;
4) обеспечении контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки;
5) создании условий для устойчивого развития территории МО Толмачевского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
6) обеспечении прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Правила землепользования и застройки включают в себя:
1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
2) карту градостроительного зонирования;
3) градостроительные регламенты.

Глава 2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО Толмачевский сельсовет

1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории МО Толмачевского сельсовета Новосибирского района (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации сельсовета. Комиссия формируется на основании постановления главы местной администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.
2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:
- принимает предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
- проводит публичные слушания по проекту Правил, по внесению изменений в Правила и при предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования в порядке определенных Положением о проведении публичных слушаний на территории МО Толмачевского сельсовета Новосибирского района и Градостроительным кодексом;
- подготавливает рекомендации по досудебному урегулированию споров;
- направляет извещения о проведении публичных слушаний;
- принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;
- осуществляет сбор предложений и замечаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации сельсовета по внесению изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения с указанием причин и т.д.
3. Принцип формирования комиссии:
- председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующее вопросы градостроительной деятельности;
- в состав комиссии входят должностные лица администрации сельсовета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций (представитель ЖКХ, специалист по «имуществу и земельным отношениям», юрист, экономист и др.);
Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.
Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.
Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

Статья 5. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Регулирование землепользования и застройки на территории МО Толмачевский сельсовет осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ (статьи 28, 30, 301, 302, 31, 32, 34, 49, 55, 57, 70) , Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом «Об охране окружающей среды», Законом Российской Федерации «О недрах», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Статья 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждой территориальной зоны устанавливаются виды разрешенного использования. 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.
2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
3. 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.
4. Изменение основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
1) органами государственной власти, органами местного самоуправления поселений, может осуществляться с письменного согласия администрации МО Толмачевского сельсовета;
2) государственными и муниципальными учреждениями, государственным и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться по решению учредителей таких организаций и с письменного согласия администрации МО Толмачевского сельсовета.
5. 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.
6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.
8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 7. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

1. Порядок подготовки документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статьи 41 – 49), Постановлением Администрации Новосибирского района «О составе и содержании проектов планировки территории», муниципальными правовыми актами МО Толмачевского сельсовета, иными положениями, инструкциями, а также строительными нормами и правилами, и на основании документов территориального планирования Новосибирского района.
Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.
2. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории в случае строительства, реконструкции линейных объектов и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Получение разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
4. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Новосибирской области или Администрацией МО «Толмачевский сельсовет» в соответствии с их компетенцией.
5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации (ст.52), другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 8. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки, в том числе и по внесению в них изменений проводятся в обязательном порядке.
2. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляются в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным Кодексом РФ (ст.28, 31), Уставом МО Толмачевского сельсовета, положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Администрацией МО Толмачевского сельсовета.
3. Публичные слушания проводятся в случаях:
1) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
2) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3) подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения МО «Толмачевский сельсовет», за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
4) подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки МО «Толмачевский сельсовет»;
5) иных случаях, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Новосибирской области и Уставом МО «Толмачевский сельсовет».

Статья 9. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой Администрации МО Толмачевский сельсовет вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:
1) несоответствие правил землепользования и застройки схеме территориального планирования Новосибирского района, возникшее в результате внесения изменений;
2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию по подготовке проектов Правил землепользования и застройки (далее Комиссия):
1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельсовета;
5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.
4. Глава администрации МО Толмачевский сельсовет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.
В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в настоящие Правила, Глава Администрации МО Толмачевский сельсовет определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в Администрацию МО согласно ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 10. Регулирование землепользования и застройки на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытых поверхностными вода-

ми, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Использование земельных участков, на которых 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

1. Использование лесных участков (земли лесного фонда).

Леса располагаются на землях лесного фонда и на землях иных категорий, при этом земли иных категорий используются по их целевому назначению с учетом действующего лесного законодательства. Использование лесов регулируется следующими нормативно-правовыми и распорядительными документами:

· Федеральный закон от 04.12.2006г. №200 «Лесной кодекс РФ»;

· Постановление правительства РФ от 28.01.2006г. №48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий».

На территории лесного фонда установлены следующие виды использования лесов:

1) Заготовка древесины.
2) Заготовка живицы.
3) Заготовка и сбор не древесных лесных ресурсов.
4) Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений.
5) Осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.
6) Ведение сельского хозяйства.
7) Осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности.
8) Осуществление рекреационной деятельности.
9) Создание лесных плантаций и их эксплуатация.
10) Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений.
11) Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев).
12) Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых.
13) Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов.
14) Строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов.
15) Переработка древесины и иных лесных ресурсов.
16) Осуществление религиозной деятельности.
17) Иные виды, определенные в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

Использование земель лесного фонда для иных видов деятельности, не предусмотренных Лесным кодексом, регулируется Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. №48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий».

2. Использование земель особо охраняемых территорий и объектов

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Использование земель особо охраняемых территорий и объектов регламентируется Градостроительным и Земельным Кодексами, региональными нормативными актами, уставами данных территорий.

На территории МО Толмачевский сельсовет отсутствуют особо охраняемые территории.

3. Использование земель водного фонда

К землям водного фонда относятся земли:

а) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

б) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Использование земель водного фонда регулируется Земельным кодексом РФ (ст.102), а также Водным кодексом РФ.

4. Использование сельхозугодий и земель запаса.

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Использование земель сельхозугодий и земель запаса регулируется Градостроительным кодексом РФ (ст.36, п.6), Земельным кодексом РФ (ст.79-80).

Статья 11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иными нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Сервитут устанавливается в случае необходимости предусмотреть 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.

4. К сервитуту относится возлагаемое 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;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

6. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия.

7. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

8. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

9. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации МО соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

10. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

11. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Глава 3. Карта градостроительного зонирования (приложение №1)

Статья 12. Порядок установления территориальных зон

Планировочная структура и зонирование территории МО Толмачевского сельсовета, выполнена по принципу выделения территорий с различной интенсивностью каких либо признаков.

Это признаки экономического обоснования освоения территории, доступность мест тяготения, учет условий землепользования, ландшафта, растительности. Особенностей рельефа и гидрологии.

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
2) красным линиям;
3) границам земельных участков;
4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
5) границам муниципальных образований;
6) естественным границам природных объектов;
7) иным границам.

Статья 13. Перечень территориальных зон, выделенных на картах

градостроительного зонирования сельсовета (приложения 1)

1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в МО «Толмачевский сельсовет» Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основным виды использования недвижимости, а также условно разрешенные.

2. На картах градостроительного зонирования территории МО Толмачевский сельсовет выделены следующие виды территориальных зон:

1. Зона градостроительного использования

ГИ - градостроительная деятельность на территории зоны градостроительного использования осуществляется в соответствии с генеральными планами соответствующих поселений.

2. Производственные и коммунально-складские зоны:

П 3 - зона производственного назначения III класса опасности

П 4 - зона производственного назначения IV класса опасности П 5 - зона производственного назначения V класса опасности

3. Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ 1 - зона сельскохозяйственных угодий;

СХ 2 - зона садоводства, огородничества и дачного строительства; СХ 3 - зона земель КФХ, ЛПХ;

4. Зоны транспортной инфраструктуры:

Т - зона транспортной инфраструктуры;

5. Зоны инженерной инфраструктуры:

И - зона инженерной инфраструктуры.

6. Зоны специального назначения:

Сп - зона специального назначения (кладбище, военный полигон).

Статья 14. Перечень зон особо охраняемых территорий

Земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение могут включаться в зоны особо охраняемых территорий.

На территории МО Толмачевский сельсовет отсутствуют особо охраняемые территории.

Статья 15. Порядок установления зон с особыми условиями использования

1. На Картах градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет выделены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Зоны с особыми условиями использования территории
- санитарно-защитная зона;
-охранная зона источников питьевого водоснабжения;
- водоохранная зона;
- санитарный разрыв;
- охранная зона объектов инженерной инфраструктуры.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

3. После разработки и утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия расположенных в границах МО «Толмачевский сельсовет» в настоящие Правила вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Глава 4. Градостроительные регламенты

Статья 16. Порядок применения градостроительных регламентов

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

· фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

· возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

· функциональных зон и характеристик их планируемого развития;

· видов территориальных зон;

· требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

· в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

· в границах территорий общего пользования;

· предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

· предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в предыдущем абзаце объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту 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.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в параметрах, указанных в составе градостроительных регламентов для объектов нового строительства.

Статья 17. Градостроительные регламенты

Территории МО Толмачевский сельсовет и населенных пунктов в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разделяются на 7 основных территориальных зон:

1. ГИ – зона градостроительного использования;
2. П – производственная и коммунально-складская зона;
3. ИТ – зона инженерной и транспотрной инфраструктуры;
4. Сх – зона сельскохозяйственного использования;
5. Сп – зона специального назначения;

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

· П 5 - зона производственного назначения V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50м, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Территориальные зоны МО Толмачевского сельсовета:

ГИ – зона градостроительного использования.

Зона градостроительного использования – территория населенных пунктов - показана только на Карте градостроительного зонирования сельсовета. Градостроительное зонирование поселений представлено на Карте градостроительного зонирования населенных пунктов.

П – производственная зона.

В состав производственных зон могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м;
- иные виды производственной (научно-производственные зоны), инженерной и транспортной инфраструктур.

В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

· П-3 - Зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры III класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 300м

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 300 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности:

- химические объекты и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- предприятия строительной промышленности;
- предприятия по обработке древесины;
- текстильные промышленные объекты и производства лёгкой промышленности;
- предприятия по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическая промышленность;
- производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- участки для парникового и тепличных хозяйств с использованием отходов.
- объекты по обслуживанию грузовых автомобилей.
- автобусные и троллейбусные вокзалы.
- автобусные и троллейбусные парки, автокомбинаты, трамвайные, метродепо (с ремонтной базой).
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

-административные здания, офисы, конторы;
-помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
-производственно-лабораторные корпуса;
-научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
-объекты складского назначения различного профиля, кроме складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
-зеленые насаждения специального назначения;
-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
-открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
-объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- временные не жилые объекты;
- ведомственные общежития.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 50,0 га;

предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,001 га;

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

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

• П-4 -Зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100м
Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV класса вредности:
- химические объекты и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- предприятия строительной промышленности;
- предприятия по обработке древесины;
- текстильные промышленные объекты и производства лёгкой промышленности;
- предприятия по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическое промышленность;
- производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- базы районного назначения для сбора утильсырья;
- объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;
- механизированные транспортные парки по очистке города (КМУ) без ремонтной базы;
- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
- мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются в границах промышленных и коммунально-складских зон, на магистралях на въезде в город, на территории автотранспортных предприятий);
- химчистки;
- прачечные;
- банно-прачечные комбинаты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест;
- автобусные и троллейбусные парки до 300 машин;
- ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;
- мусороперегрузочные станции;
- СИЗО, приемники-распределители;
- мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5;
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.
Вспомогательные виды разрешенного использования:
-административные здания, офисы, конторы;
-помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
-производственно-лабораторные корпуса;
-научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
-объекты складского назначения различного профиля, кроме складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
-зеленые насаждения специального назначения;
-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
-открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
-объекты пожарной охраны.
Условно разрешенные виды использования:
-аптеки;
- ведомственные общежития;
-пункты оказания первой медицинской помощи;
-специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
-ветеринарные приемные пункты;
-объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
-станции технического обслуживания автомобилей;
-авторемонтные предприятия;
-антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
-санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 50,0 га;
предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,001 га;
2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м.
• П-5 Зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50м
Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
Промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности:
- химические объекты и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- предприятия строительной промышленности;
- предприятия по обработке древесины;
- текстильные промышленные объекты и производства лёгкой промышленности;
- предприятия по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическое промышленность;
- производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров;
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
- закрытые кладбища и мемориальные комплексы, кладбища с погребением после кремации, колумбарии, сельские кладбища;
- физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ);
- отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы;
- голубятни;
- автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);
- мойка автомобилей до двух постов;
- химчистки производительностью не более 160 кг/смену;
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.
Вспомогательные виды разрешенного использования:
-административные здания, офисы, конторы;
-помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
-производственно-лабораторные корпуса;
-научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
-объекты складского назначения различного профиля, кроме складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
-зеленые насаждения специального назначения;
-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
-открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
-объекты пожарной охраны.
Условно разрешенные виды использования:
-аптеки;
- ведомственные общежития;
-пункты оказания первой медицинской помощи;
-специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
-ветеринарные приемные пункты;
-объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
-станции технического обслуживания автомобилей;
-авторемонтные предприятия;
-антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
-санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 50,0 га;
предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м.
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.
• ИТ – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков и другие объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций;
- газопровод высокого давления.
(в ред. решение Совета депутатов от 28.08.2014 г. № 185 О внесении изменений в «Правила землепользования и застройки территории МО Толмачевский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области»)
Вспомогательные виды разрешенного использования:
-здания административного назначения;
- объекты необходимые для эксплуатации и обслуживания строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов;
-технологические проезды;
- объекты пожарной охраны;
- пункты оказания медицинской помощи;
-стоянки служебного транспорта;
-зеленые насаждения.
Условно разрешенные виды использования:
-научно-исследовательские лаборатории:
- общежития.
Параметры:
1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- аэропорты;
- автовокзалы;
- железнодорожные вокзалы;
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей;
- объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;
- автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
- мойка легковых автомобилей;
- мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются на магистралях на въезде в населенный пункт, на территории автотранспортных предприятий);
- механизированные транспортные парки по очистке города (КМУ) без ремонтной базы;
- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
-площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автобусные и троллейбусные парки;
-проезжие части дорог;
-административные организации, офисы, конторы;
- мотели;
- кафе, столовые;
-отделения, участковые пункты полиции;
-объекты пожарной охраны, МЧС (СЗЗ – 15–30м);
- сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта.
Вспомогательные виды разрешенного использования:
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
-магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м;
-киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- аптеки;
-зеленые насаждения специального назначения.
Условно разрешенные виды использования:
-кладбища сельские;
-производственные и промышленные предприятия V класса опасности.
Параметры:
- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.
Зона сельскохозяйственного использования и назначения.
В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:
1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.
В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ).
• СХ-1 Зона сельскохозяйственного производства - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства сельскохозяйственной продукции.
1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
• сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи);
• сельскохозяйственные предприятия с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м;
• опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения;
• образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.
2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
• пункты оказания первой медицинской помощи;
• ветеринарные приемные пункты;
• автозаправочные станции;
• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
3 Вспомогательные виды разрешенного использования:
• административные организации, офисы, конторы;
• помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
• предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
• инженерные коммуникации и транспортные сооружения;
• опоры линий электропередач;
• леса, многолетние насаждения, замкнутые водоемы;
• лесополосы; здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, внутрихозяйственные дороги, коммуникации
• питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
• открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.
• СХ -2 - Зона садоводства, огородничества и дачного строительства
1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
• для ведения садоводства;
• для ведения дачного хозяйства;
• для ведения садоводства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем;
• для ведения дачного хозяйства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем;
• территории садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
• территории общего пользования садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
• жилые дома и строения на садовых земельных участках;
• жилые дома и строения на дачных земельных участках;
• садовые земельные участки;
• огородные земельные участки;
• дачные земельные участки;
• пруды, обводненные карьеры;
• зеленые насаждения.
2 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
• кафе, закусочные, буфеты;
• магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
• пункты оказания первой медицинской помощи;
• аптеки.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
• административно-бытовые здания и помещения, столовые;
• хозяйственные строения и сооружения на садовых, огородных и дачных земельных участках;
• бани, сауны;
• отдельно стоящие, встроенно-пристроенные к строениям, сооружениям сельскохозяйственного назначения и хозяйственным постройкам на садовых, огородных и дачных земельных участках автостоянки для временного хранения автотранспорта;
• встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные и отдельно стоящие индивидуальные гаражи на дачных, огородных и садовых земельных участках;
• индивидуальные и коллективные овощехранилища;
• водозаборы локального пользования;
• противопожарные объекты;
• коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
• помещения для охраны дач, садов и огородов;
• пасека на садовом, огородном и дачном земельном участке;
• площадки для стоянки автомобилей на территориях общего пользования садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
• площадки для мусоросборников;
• хозяйственные площадки;
• водозаборы локального пользования;
• сплошные или сквозные ограждения вдоль улиц, сквозные ограждения между земельными участками;
• здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
• ограждения;
• мини-ТЭЦ,
• трансформаторные подстанции,
• распределительные пункты,
• центральные тепловые пункты,
• котельные,
• насосные станции,
• канализационные насосные станции,
• очистные сооружения ливневой канализации,
• автоматические телефонные станции;
• очистные сооружения;
• 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.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
1) для дачных, садовых земельных участков:
предельный минимальный размер земельного участка - 0,04 га; предельный максимальный размер земельного участка – 0,12 га;
для огородных земельных участков:
предельный минимальный размер земельного участка - 0,04 га; предельный максимальный размер земельного участка – 0,15 га;
предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,0001 га;
2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, и сооружений - 3 м. До хозяйственных строений на дачных, садовых, огородных и фермерских земельных участках минимальный отступ от границ смежных земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1м.
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, и сооружений для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, 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;
3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа;
4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
максимальный процент застройки в границах земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, 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 устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.
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.
• СХ 3 - Зона земель КФХ, ЛПХ
1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
• сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи);
• сельскохозяйственные предприятия с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м;
• опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения;
• образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей;
• объекты крестьянских (фермерских) хозяйств;
• индивидуальные овощехранилища в составе крестьянско-фермерских хозяйств;
2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
• пункты оказания первой медицинской помощи;
• ветеринарные приемные пункты;
• автозаправочные станции;
• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
3.Вспомогательные виды разрешенного использования:
• административные организации, офисы, конторы;
• помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
• предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
• инженерные коммуникации и транспортные сооружения;
• леса, многолетние насаждения, замкнутые водоемы;
• лесополосы; здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, внутрихозяйственные дороги, коммуникации
• питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
• открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
• площадки для мусоросборников;
• административно-бытовые здания и помещения, столовые;
• пункты приема и заготовки сельскохозяйственной продукции;
• индивидуальные и коллективные овощехранилища;
• водозаборы локального пользования;
• внутрихозяйственные дороги и коммуникации.
• мини-ТЭЦ,
• трансформаторные подстанции,
• распределительные пункты,
• центральные тепловые пункты,
• котельные,
• насосные станции,
• канализационные насосные станции,
• очистные сооружения ливневой канализации,
• автоматические телефонные станции;
• очистные сооружения;
• 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.
Сп – Зона специального назначения
• Сп1 - Зона военных объектов
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- 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;
- 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;
Вспомогательные виды разрешенного использования:
- казармы;
- поликлиники, амбулатории, госпитали;
- аптеки;
- кафе, столовые, закусочные;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
- 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;
- музеи;
- мемориалы;
- культовые объекты;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обеспечением объектов, расположенных в данной территориальной зоне.
Условно разрешенные виды использования:
- жилые дома для служащих (военные городки);
- общеобразовательные школы, начальная школы;
- детские сады, детские ясли, детские сады-ясли;
- отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты;
- ателье пошивочное, мастерские по ремонту бытовой техники, мастерские по ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, фотоателье, парикмахерские, бани;
Параметры:
Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
1) предельный минимальный размер земельного участка – 0,1 га, предельный максимальный размер земельного участка – 260,0 га;
2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений 25 этажей;
4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %.
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.
• Сп 2 - Зона кладбищ
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
-эксплуатация кладбищ без развития и подхоронения;
-размещение культовых, ритуальных и обслуживающих учреждений;
-мемориалы, памятники;
-мемориальные парки;
-зеленые насаждения.
Вспомогательные виды разрешенного использования:
-резервуары для хранения воды;
-общественные туалеты;
-аллеи, скверы;
-парковки.
- опоры линий электропередач;
Условно разрешенные виды использования:
-мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
-аптеки;
-отделения, участковые пункты милиции;
-киоски, временные павильоны розничной торговли;
-оранжереи;
-хозяйственные корпуса;
-объекты пожарной охраны.
Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,0002 га, предельный максимальный размер земельного участка - 40,0 га;
предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,01 га;
предельный минимальный размер земельного участка для автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, центральных тепловых пунктов, котельных, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, трансформаторных подстанций, мини-ТЭЦ, распределительных пунктов, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, автоматических телефонных станций, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,001 га;
2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, центральных тепловых пунктов, котельных, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, трансформаторных подстанций, мини-ТЭЦ, распределительных пунктов, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, автоматических телефонных станций, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м;
3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа.

Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны с особыми условиями использования

Охранная зона от объектов инженерной инфраструктуры – зона, расположенная вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекций крайних фаз проводов, зоны санитарной охраны источников водоснабжения, водоводов, зона газопровода и нефтепровода в соответствии с границей охранной зоны. Зона, межселенных инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию инженерных сетей.
Режим хозяйственной деятельности трубопроводов регулируется правилами охраны магистральных трубопроводов разработанные ФГУП «Научно-технический центр по безопасности в промышленности Гостехнадзора России» Москва 2004 год Выпуск 14.
Разрешается:
-размещение и обслуживание воздушных линий электропередач напряжением 10, 35, 110, 220 кВ.
-размещение и обслуживание трубопроводного транспорта (газопровод, нефтепровод, водовод).
-размещение объектов, имеющих непосредственное отношение к эксплуатации, реконструкции и расширению сооружений трубопроводного транспорта;
-размещение вспомогательных строений и инфраструктуры для обслуживания инженерных сооружений;
- размещение стоянок служебного транспорта;
- технологические проезды;
-автостоянки;
-зеленые насаждения общего пользования (не выше 2м).
Запрещается:
-новое строительство жилых, промышленно-коммунальных, транспортных и других объектов;
- производство работ с опасными, горючими и горюче-смазочными материалами; выполнение ремонта машин и механизмов;
-размещение садово-огородных участков.
Параметры:
1.Ширина охранной зоны, устанавливается согласно СНиП в зависимости от мощности сооружений трубопроводного транспорта.
Санитарно-защитная зона от предприятий производственного, коммунально-складского, сельскохозяйственного и транспортного назначений, размер которой устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированная в СанПиН. Ее точный размер определяется на последующих стадиях проектирования расчетом.
Санитарно-защитная зона предназначена для уменьшения воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона должна являться защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.
В проекте санитарно-защитной зоны на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих промышленных объектов, производств и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию санитарно-защитных зон, включая отселение жителей, в случае необходимости. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих объектов и производств.
Разрешается размещать:
- защитные зеленые насаждения;
-нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
-здания административно-бытового назначения;
-гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
-пожарные депо;
-местные и транзитные коммуникации;
-ЛЭП, электроподстанции;
-нефте- и газопроводы;
-артезианские скважины для технического водоснабжения;
-водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
-канализационные насосные станции;
-станции технического обслуживания автомобилей;
-склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;
- технологические проезды.
Запрещается размещать:
- жилые здания;
-детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные школы;
- учреждения здравоохранения и отдыха;
- спортивные сооружения;
- сады, парки;
- садоводческие товарищества и огороды;
- объекты по производству лекарственных веществ;
- объекты пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.
Параметры:
1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.
2.Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:
- до 300м - 60;
- св. 300 до 1000м - 50;
- св. 1000 до 3000м - 40.
Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.
Водоохранная зона.
Разрешается:
- размещение жилых домов;
- размещение общественных зданий;
- размещение спортивных объектов;
- размещение организованных мест отдыха;
- производственные объекты, оборудованные сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения.
Запрещается:
-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 борьбы с вредителями и болезнями растений;
-движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
Параметры:
- Размеры зоны устанавливается согласно ст.65 Водного кодекса РФ в зависимости от размеров и значимости водоема.
СР – санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения).
Расстояние от бровки земляного полотна автомобильных дорог I, II, III категорий до застройки необходимо принимать до жилой застройки 100м, до садоводческих товариществ 50м; для дорог IV категории следует принимать соответственно 50 и 25м. Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10м.
ЗСО - Зона санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения.
ЗСО организуются в составе трех поясов.
Границы первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин в зависимости от степени защищенности подземных вод.
Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора.
Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.
Определение границ второго и третьего поясов ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрологических условий проводится в соответствии с методиками гидрологических расчетов.
Регламенты хозяйственной деятельности в поясах ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения приведены в таблице №4

Таблица №4

Регламенты использования территории зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

Наименование зон и поясов	Запрещается	Допускается
I пояс ЗСО	Все виды строительства; Выпуск любых стоков; Размещение жилых и хоз-бытовых зданий; Проживание людей; Посадка высокоствольных деревьев; Применение ядохимикатов и удобрений; Загрязнение питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров.	Ограждение и охрана; Озеленение; Отвод поверхностного стока на очистные сооружения; Твердое покрытие на дорожках; Оборудование зданий канализацией с отводом сточных вод на КОС; Оборудование водопроводных сооружений с учетом предотвращения загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин и т.д.; Оборудование водозаборов аппаратурой для контроля дебита.
II и III пояса	Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; Размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; Размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота; Применение удобрений и ядохимикатов; Рубка леса главного пользования и реконструкции.	Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в загрязнении водоносных горизонтов; Благоустройство территории населенных пунктов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока); В III поясе при использовании защищенных подземных вод, выполнении спецмероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения: размещение складов ГСМ, ядохимикатов, и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и др.; Рубки ухода и санитарные рубки леса.

«Приобская правда»
Главный редактор
Анжела Анатольевна КОЖЕВНИКОВА

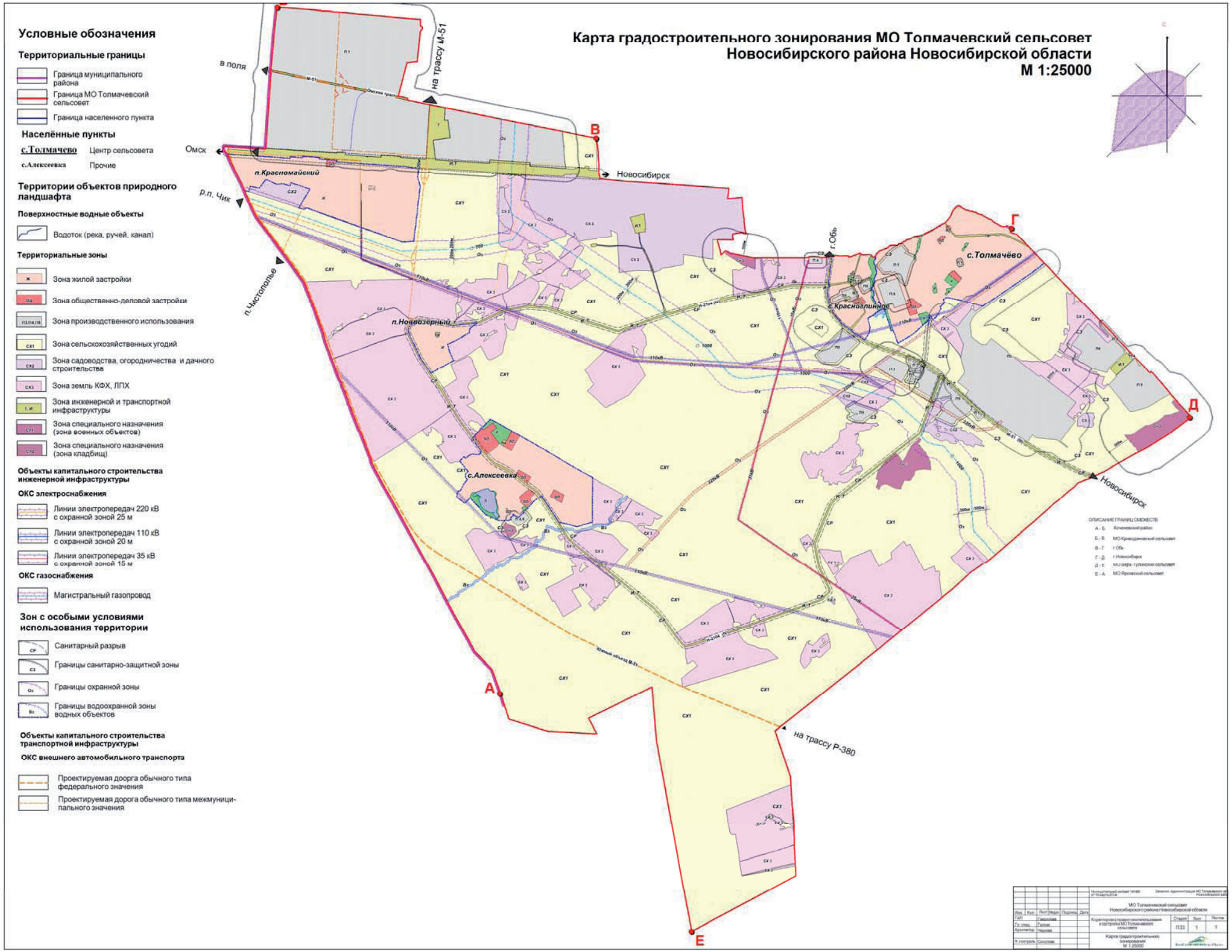
Учредители:
Правительство Новосибирской области, ГБУ НСО "Редакция газеты "Приобская правда"

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 – 19.09.2014 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 1,5 п. л. Печать офсетная

Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области
М 1:25000



Условные обозначения

Территориальные границы

- Граница муниципального района
- Граница МО Толмачевский сельсовет
- Граница населенного пункта

Населённые пункты

- с.Толмачево — Центр сельсовета
- с.Алексеевка — Прочие

Территории объектов природного ландшафта

Поверхностные водные объекты

- Водоток (река, ручей, канал)

Территориальные зоны

- Ж — Зона жилой застройки
- ОД — Зона общественно-деловой застройки
- П1,П4,П5 — Зона производственного использования
- СХ1 — Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ2 — Зона садоводства, огородничества и дачного строительства
- СХ3 — Зона земль КФХ, ЛПХ
- Т, И — Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
- СП1 — Зона специального назначения (зона военных объектов)
- СП2 — Зона специального назначения (зона кладбищ)

Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры

ОКС электроснабжения

- Линии электропередач 220 кВ с охранной зоной 25 м
- Линии электропередач 110 кВ с охранной зоной 20 м
- Линии электропередач 35 кВ с охранной зоной 15 м

ОКС газоснабжения

- Магистральный газопровод

Зон с особыми условиями использования территории

- СР — Санитарный разрыв
- СЗ — Границы санитарно-защитной зоны
- Оз — Границы охранной зоны
- Вз — Границы водоохранной зоны водных объектов

Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры

ОКС внешнего автомобильного транспорта

- Проектируемая дорога обычного типа федерального значения
- Проектируемая дорога обычного типа межмуниципального значения

					Муниципальный контракт 19/488 от 19 марта 2014 г.	Заказчик: Администрация МО Толмачевского сельсовета Новосибирского района	
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	МО Толмачевский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области	
ГАП		Гаврилова				Корректировка градостроительного зонирования и застройка МО Толмачевского сельсовета	Стадия: ПЗЗ; Лист: 1; Листов: 1
Гл. спец.		Галкин					
Архитектор		Чарова					
Н. контроль		Соколова				Карта градостроительного зонирования М 1:25000	