



Специальный  
выпуск  
№ 29 (741)

Понедельник  
2 апреля 2012 г.

Основана  
6 августа 1939 г.

Газета Новосибирского района

# НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ РАЗДОЛЬНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Приложение  
к решению № 5 17-ой сессии  
Совета депутатов Раздольненского сельсовета от 16.03.2012 года  
ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ С. РАЗДОЛЬНОЕ  
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

## ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

### ГЛАВА 1. Общие положения.

1. Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, регулирующим отношения в области градостроительной деятельности, а также при решении вопросов использования земельных ресурсов и объектов на территории с. Раздольное Раздольненского сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области.

2. Правила землепользования и застройки (в дальнейшем – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации и другими законами Российской Федерации в области архитектуры, градостроительства, землепользования, охраны окружающей среды, охраны историко-культурного наследия, постановлениями Правительства Российской Федерации, законами Новосибирской области, Уставом Раздольненского сельсовета.

3. Настоящие Правила землепользования и застройки выполнены на основании заказа Раздольненского сельсовета с учетом существующего положения.

### Статья 1. Основные введения, назначение и состав правил.

1. Правила землепользования и застройки в с. Раздольное Раздольненского сельсовета Новосибирского района в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ), вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- создания условий для устойчивого развития территории с. Раздольное;
- сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории, реализации планов и программ развития данной территории;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

3. Настоящие правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории и установлению градостроительных регламентов;
- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке.

4. Настоящие правила рекомендуются наряду с:

- техническими регламентами;
- обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей;
- пожарной безопасности зданий и сооружений;
- охраны окружающей среды;

- нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Раздольненского сельсовета по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### Статья 2. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании.

1. Настоящие Правила, включающие входящую в её состав Карту градостроительного зонирования, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация МО обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- информирования населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- предоставления Правил в библиотеки поселения;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации района, иных органов и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в с. Раздольное.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством РФ.

### ГЛАВА 2. Правила использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.

### Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Раздольненского сельсовета по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных применительно к соответствующим зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Отношения, по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек, регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами Раздольненского сельсовета.

6. Объекты, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно Карте градостроительного зонирования), функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости (физическим и юридическим лицам), и ухудшают условия проживания большей части населения, то есть значительно снижается стоимость этих объектов – подлежат выносу.

### Статья 4. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использо-

ваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленных федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют земельные участки и объекты капитального строительства, несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), существование и использование которых, опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения, несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства.

На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышаемые площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

### ГЛАВА 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

### Статья 5. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты МО регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Новосибирского района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию Раздольненского сельсовета с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
- являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектно документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство;
- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов) на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнение порядка осуществления землепользования и застройки.

### Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке при главе Раздольненского сельсовета Новосибирского района.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Раздольненского сельсовета (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе Раздольненского сельсовета и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании постановления главы района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой района.

### Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку с. Раздольное в части обеспечения применения Правил.

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами с органами, уполномоченными регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация Новосибирского района (уполномоченные главой района структурные подразделения, администрации Раздольненского сельсовета);

2) иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку с. Раздольное:

- участвуют в осуществлении регулирования и контроля вопросов землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления Раздольненского сельсовета входит:

- подготовка для главы администрации района, Совета депутатов района, соответствующего анализа и предложений по совершенствованию Правил путем внесения в них из-

менений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к различным территориальным зонам;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования строительства, реконструкции, существующих зданий, строений, сооружений;

- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОА и Г (Отдел архитектуры и градостроительства).

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики, администрации Раздольненского сельсовета Новосибирского района НСО входит:

- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов с. Раздольное;

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и информационной системой обеспечения градостроительной деятельности;

- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие с. Раздольное и обеспечение его жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики поселения;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории поселения;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития с. Раздольное.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления поселением, имуществом и земельными ресурсами, входит:

- предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

- участие в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы в поселении, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы, входит:

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

- подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления МО по вопросам землепользования и застройки;

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Новосибирского района по вопросам землепользования и застройки;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

7. Администрация Раздольненского сельсовета участвует в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом Раздольненского сельсовета, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**ГЛАВА 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки.**

**Статья 8. Назначение виды и состав градостроительной документации.**

1. Подготовка градостроительной документации осуществляется для рационального использования территории, включенной в границы поселения, определения функционального зонирования, обеспечения формирования земельных участков, определения регламентов использования территории, осуществления застройки земельных участков, в целях обеспечения устойчивого развития территорий на долгосрочную и краткосрочную перспективу и создания благоприятных условий проживания поселения.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации № 191-ФЗ для поселений могут разрабатываться следующие виды градостроительной документации:

- проект границ муниципального образования;

- проект планировки части территории поселения (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе);

- схемы зонирования транспортной и инженерной инфраструктуры;

- проект красных линий в составе проекта Карты градостроительного зонирования с. Раздольное.

3. Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств бюджета Раздольненского сельсовета, либо за счет заинтересованных юридических и физических лиц.

4. Настоящий проект Правил землепользования и застройки осуществляется применительно к с. Раздольное Раздольненского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

**ГЛАВА 5. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки.**

1. Правила землепользования и застройки утверждаются органами Раздольненского сельсовета. Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки является протокол публичных слушаний.

2. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

3. В течение 30 дней со дня подписания акта на выполненные работы администрация МО готовит документы на публичные слушания и на дальнейшее рассмотрение сессией совета депутатов выполненного проекта градостроительного зонирования и правил землепользования и застройки.

- осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие Правил землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом зон с особыми условиями использования территорий;

- организует согласование документации с заинтересованными структурными подразделениями администрации поселения, муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей: - электро-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно - эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, иными государственными и муниципальными органами.

4. Глава администрации Раздольненского сельсовета по представлению органа архитектуры и градостроительства, с учетом протокола о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении проектной документации на утверждение в представительный орган власти поселения - Совет депутатов.

5. Утвержденная документация Правил землепользования и застройки подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальном сайте администрации поселения в течение 7 дней со дня утверждения.

6. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица, чьи интересы не учтены в Правилах, вправе оспорить в судебном порядке документацию по зонированию территории, утвержденную представительным органом местного самоуправления.

**ГЛАВА 6. О проведении публичных слушаний по вопросу землепользования и застройки.**

**Статья 9. Общие положения о публичных слушаниях.**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Новосибирской области о градостроительной деятельности, Уставом администрации Раздольненского сельсовета Новосибирского района, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами района.

2. Публичные слушания проводятся в целях:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечения права участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке МО в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- предоставление разрешения на виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих зонах;

- предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (статья 13 настоящих Правил);

- внесение изменений в настоящие Правила (статья 14 настоящих Правил);

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовит заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации района, иными структурными подразделениями администрации района.

5. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее одного месяца до их проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- в одном из средств массовой информации, которому предоставлено право официального опубликования муниципальных правовых актов;
- объявления на официальном сайте администрации МО;
- вывешивание объявлений в здании администрации Раздольненского сельсовета и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичных слушаний;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

6. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами для проведения публичных слушаний.

Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

7. Принятые Комиссией заключения и рекомендации подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, размещаются на официальном сайте администрации МО, и размещаются на официальном сайте администрации района в сети «Интернет».

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения

**Статья 10. Публичные слушания по рассмотрению документации о планировке территории.**

1. Правом обсуждения документации по Правилам землепользования и застройки территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- являющиеся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

2. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- техническим регламентам;
- Карте градостроительного зонирования;
- настоящим правилам;
- иным требованиям, установленным законодательством.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

3. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства публикует оповещение о времени и месте предстоящего публичного слушания.

Публичные слушания проводятся не ранее одного месяца и не позднее трех месяцев со дня оповещения об их проведении.

Комиссия МО подготавливает и направляет Главе района не позднее чем через семь дней после проведения публичных слушаний подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава администрации МО с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний не позднее чем через 7 дней со дня получения указанных документов принимает решение об утверждении документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

5. Документация по планировке территории может быть оспорена в судебном порядке.

**ГЛАВА 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.**

**Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд.**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Новосибирской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Новосибирского района.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления Новосибирского района решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории - проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличия соответствующих муниципальных нужд;
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами района или МО, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, являются:

а) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования в границах Раздольненского сельсовета, и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Новосибирской области.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии.

**Статья 12. Установление публичных сервитутов.**

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд

- прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Раздольненского сельсовета.

**ГЛАВА 8. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки.**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. В течение 14 дней со дня принятия настоящие правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствующие установленному градостроительному регламенту в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

5. С введением в действие Правил, принятие решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с настоящими Правилами. Застройка земельных участков, реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости может осуществляться только в соответствии с установленными Правилами, градостроительными регламентами, согласно разрешенному использованию земельных участков.

**Статья 13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту.**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, 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.

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства 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.

3. Реконструкция 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 разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

**Статья 14. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.**

1. Изменения и дополнения к Правилам землепользования и застройки Раздольненского сельсовета могут касаться территориального зонирования, видов использования земельных участков, ограничений на их использования, параметров строительной деятельности и отдельных формулировок Правил.

2. Виды изменений:

- изменения, не затрагивающие имущественные интересы и иные законные права отдельных граждан и юридических лиц, не влекущие за собой нарушений государственных или муниципальных (уставных) нормативных и правовых требований и не предусматривающие проведение публичных слушаний. Они вносятся по решению администрации МО путем принятия специального постановления.
- изменения, затрагивающие интересы отдельных граждан, направленные на оздоровление среды, улучшения обслуживания поселения путем проведения мероприятий, не предусмотренных генеральным планом, обусловленные стремлением повысить эффективность функционального использования территории или безопасности проживания в ее пределах. При надлежащем обосновании подлежат специальному согласованию на публичных слушаниях, результат этих слушаний утверждается администрацией Раздольненского сельсовета.

3. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, Схеме территориального зонирования, возникшие в результате внесения изменений в генеральные планы или Схему территориального зонирования;
- изменения границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

4. Основанием для рассмотрения о внесении изменений в настоящие Правила является заявка, содержащая обоснования, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

5. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают, в случаях предусмотренных законом:

- органы государственной власти;
- органы местного самоуправления в лице: главы администрации МО, депутатов органа местного самоуправления,

комиссия по землепользованию и застройке, орган архитектуры и градостроительства администрации МО, общественные организации, физические и юридические лица в инициативном порядке, либо правообладатели объектов недвижимости.

6. Подана и рассмотрена заявка на изменение градостроительного зонирования территории осуществляется в порядке, установленном для подачи и рассмотрения заявлений на получение разрешения на застройку, изложенном в настоящих Правилах.

7. Органами власти сельсовета МО, на основании поданного заявления, в течение двух месяцев осуществляется проверка соответствия предложения о застройке участка, действующим нормам и правилам, другим нормативным актам. Результатом проверки является заключение о возможности изменения использования земельного участка.

8. По результатам заключения о возможном изменении, комиссия землепользованию и застройке, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, назначает публичные слушания, уведомляет об этом заявителя, главного архитектора, градостроительный совет и общественность.

9. Изменение правил в части зон действия опасных природных или техногенных процессов, зон с особыми условиями использования территории могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

#### ГЛАВА 9. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности.

##### Статья 15. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ст.57 ГрК РФ) - организована в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства, об объектах историко-культурного наследия и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в с. Раздольное является орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с таким порядком - правовым актом главы администрации Раздольненского сельсовета.

##### Статья 16. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

- 1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):
  - а) о Схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории с. Раздольное;
  - б) о Схемах территориального планирования Новосибирской области в части, касающейся территории с. Раздольное;
  - в) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;
  - г) о документации по планировке территории поселения;
  - д) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
  - е) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
  - ж) о геодезических и картографических материалах;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:
  - а) результаты инженерных изысканий;
  - б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделах проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или Схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
  - в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
  - г) заключение государственной экспертизы проектной документации;
  - д) разрешение на строительство;
  - е) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
  - з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
  - и) акт приемки объекта капитального строительства;
  - к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
  - л) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
  - м) иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- 3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Новосибирской области о градо-

строительной деятельности, правовыми актами Новосибирского района.

#### ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

##### ГЛАВА 10. Порядок установки территориальных зон.

1. Территориальные зоны устанавливаются при разработке карты градостроительного зонирования.

2. При установлении границ территориальных зон учитываются:

- сложившаяся структура застройки и существующее землепользование;
  - функциональные зоны, установленные генеральным планом поселения;
  - наличие санитарно-защитных зон;
  - границы территорий объектов культурного наследия, границы зон с особыми условиями использования, интересы владельцев недвижимости расположенных на смежных земельных участках;
  - планируемое использование территории.
3. Границы территориальных зон устанавливаются по:
- красным линиям;
  - границам земельных участков;
  - естественным границам природных объектов;
  - границам поселения;
  - линиям улиц, проездов.

4. На основании карты территориального зонирования может разрабатываться Схема оценочного зонирования. Устанавливающая степень урбанизации территории, ее стоимость по отношению к кадастровой стоимости земли.

5. Карта оценочного зонирования территории поселения включается в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

##### Статья 17. Описание зон.

В правилах принята кодировка территориальных зон. Для каждого вида территориальных зон устанавливается конкретный перечень видов целевого использования.

1. На карте градостроительного зонирования территории с. Раздольное выделены следующие виды территориальных зон:

Таблица №1

Виды зон	Состав зон
А - зоны рекреационного назначения	А1 - природно-ландшафтная зона А2 - зона природно-рекреационного назначения
Б - общественно-деловые зоны	Б1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения Б2 - зона учебно-образовательного назначения Б3 - зона учебно-воспитательного назначения Б4 - зона объектов спортивно-рекреационного назначения Б5 - зона объектов культурного назначения
В - жилые зоны	В1 - зона усадебной жилой застройки В2 - зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки
Г - зоны промышленно-производственного, и иного назначения	Г1 - зона промышленно-производственного назначения Г2 - зона коммунально-складского назначения Г3 - зона транспортной инфраструктуры
Д - зоны сельскохозяйственного использования	Д1 - зона сельскохозяйственного назначения
Е - зоны специального назначения	Е1 - зона кладбищ
И - иные виды территориальных зон	И1 - зона общего пользования (улично-дорожная сеть) И2 - зона озеленения специального назначения
Санитарно-защитные зоны и иные планировочные ограничения	- санитарно-защитная зона промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов - санитарно-защитная зона объектов специального назначения - санитарно-защитная зона источников водоснабжения - водоохранная зона - санитарно-защитная зона федеральной автомобильной трассы - зона заболоченных территории

##### Статья 18. Особенности использования объектов недвижимости, находящихся в санитарно-защитной зоне.

1. Санитарно-защитные зоны отображаются на карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территорий.

2. Правообладатель объекта недвижимости, поименованного и находящегося в границах санитарно-защитной зоны, имеет право:

- а) использовать, поддерживать и ремонтировать указанный объект недвижимости без расширения его площади, наращивания эксплуатационных мощностей без установления сроков приведения его в соответствие с градостроительным регламентом;
  - б) ходатайствовать в судебном порядке о возмещении убытков, причиняемых объектом-источником санитарно-защитной зоны от правообладателя такого объекта. Размер убытков исчисляется разницей между рыночной стоимостью объекта (объектов) недвижимости заявителя в границах санитарно-защитной зоны и вне таких границ.
3. В санитарно-защитной зоне от объектов специального назначения запрещается строительство нового жилья, детских садов, школ, зон рекреации.

#### ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

##### Статья 19. Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования с. Раздольное, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориаль-

ной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых, принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
  - в границах территорий общего пользования;
  - в границах транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе, автомобильных улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.
2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации, принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- 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.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается настоящими Правилами.

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования главе администрации МО, который представляет своим распоряжением заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

6. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельных участков);
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков);
- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории с. Раздольное Раздольненского сельсовета.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

7. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

8. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения существующей застройки, анализа качества среды проживания поселения, территорий, природных объектов и градостроительной документации.

9. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- а) 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 и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонте и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- б) в границах территорий общего пользования;
- в) занятые линейными объектами;
- г) предоставленных для добычи полезных ископаемых;
- д) в границах земель лесного фонда, земель водных объектов, земель запаса и др.

##### Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	8
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

##### Статья 20. Градостроительные регламенты в жилых зонах - В.

1. Зоны жилой застройки предназначены для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

2. В жилой застройке должны устанавливаться охранные зоны магистральных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

3. Отчуждение части (доли) земельного участка, сформированного в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, в пользу третьих лиц, для размещения отдельно стоящих (обособленных) построек хозяйственного либо производственного назначения не допускается, если площадь земельного участка не обеспечивает эксплуатацию объекта в соответствии с градостроительными, санитарными и противопожарными нормами.

4. Строительство ограждений территории организаций, учреждений, участков индивидуальной застройки разрешается в соответствии с согласованными с отделом по архитектуре и градостроительству (ОАиГ) администрации района проектами застройки этих территорий и участков.

а) Высота ограждений земельных участков, в том числе и для индивидуальных жилых домов, допускается:

- по красным линиям улиц: в пределах фасада дома не более 1-2 метра, остальная часть ограждения - до 1,8 метра.

- по другим межевым границам земельных участков: высотой до 1,5 метра или другой высоты по взаимному (письменному) согласию смежных пользователей.

- на приусадебном участке разрешается: установка сплошных ограждений вдоль улиц, сквозных ограждений между участками, высотой не выше 1,8м;

б) Ограждение выполняется:

- по красным линиям улиц в пределах фасада дома, по другим (межевым) границам земельных участков - штакетным или сетчатым, по деревянным, металлическим или каменным (бетонным, кирпичным) столбам.

- часть ограждения участка по красной линии улицы (кроме участка перед фасадом дома) допускается выполнять сплошным.

- по межевым границам земельных участков жилищной застройки устройством сплошных дощатых или иных ограждений, не указанных в пункте а), допускается только по взаимному (письменному) согласию смежных землепользователей.

5. Инсоляция территорий и помещений застройки должна обеспечивать непрерывную 3-часовую продолжительность в весенне-летний период или суммарную 3,5-часовую продолжительность. В смешанной застройке или при размещении застройки в сложных градостроительных условиях допускается сокращение нормируемой инсоляции до 2,5 часов.

6. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями должны соответствовать СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 6 метров одной пары домов.

7. В период строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

8. Новое строительство на территории жилых районов может осуществляться только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленного градостроительным регламентом.

9. За каждым объектом недвижимости, расположенным в границах жилого района (квартала) закрепляется территория, позволяющая обеспечить эксплуатацию этих объектов. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом планировки и межевания территории.

10. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т. д.) за пределами жилых кварталов, ограниченных красными линиями (кроме прокладки городских инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

11. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по повторно применяемым проектам.

К жилым зонам отнесены участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, построек, необходимых для

хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства.

**Статья 20.1. В1 – зона усадебной жилой застройки - участки территории, используемые и предназначенные для размещения одно и двухквартирных, усадебных жилых домов малой этажности.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
- магазины торговой площадью до 40м<sup>2</sup>, без специализированных магазинов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- сады, огороды;
- бани, сауны, надворные туалеты;
- хозяйственные постройки;
- отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на земельный участок;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия общественного питания;
- поликлиники общей площадью не более 600 м<sup>2</sup>;
- помещения для занятий спортом;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения и участковые пункты милиции;
- библиотеки;
- аптеки;
- небольшие гостиницы, пансионаты;
- почтовые отделения, телефон, телеграф;
- сооружения для мелкорозничной торговли;
- мелкие объекты обслуживания;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- лесозащитные полосы;
- оздоровительные центры;
- гостевые парковки.

**B2 – зона малозэтажной и среднеэтажной жилой застройки - участки территории, используемые и предназначенные для размещения домов секционного и блокированного типов от 2-х до 3-5-ти этажей.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- блокированные жилые дома;
- многоквартирные жилые дома до 5-ти этажей;
- коттеджи городского типа до 3-х этажей (включая подвал);
- строительство вдоль красных линий прилегающих улиц жилых зданий смешанного использования с размещением в нижних этажах объектов делового, культурно-просветительного и коммерческого назначения повседневного спроса (с отдельными входами со стороны улиц);
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- дворцовые площадки: детские и взрослые, спортивные, хозяйственные, для мусоросборников;
- аллеи, скверы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения;
- магазины (кроме магазинов стройматериалов и химических товаров);
- пункты охраны порядка, отделения связи и сбербанка;
- жилищно-эксплуатационные и аварийные службы;
- клубные помещения;
- библиотеки;
- предприятия общественного питания;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- сады, огороды;
- бани, сауны, надворные туалеты;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т.д.);
- хозяйственные постройки;
- гаражи индивидуального автотранспорта подземные, полузаглубленные, гостевые автостоянки;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- приемные пункты прачечной и химчистки;
- помещения для занятий спортом;
- спортплощадки, теннисные корты;
- сооружения для мелкорозничной торговли;
- культовые объекты;
- общежития, гостиницы;
- мелкие объекты обслуживания;
- общественные резервуары для хранения воды;
- производственные, коммунальные и складские объекты класса санитарной вредности не выше V;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- больницы, диспансеры, станции скорой помощи, травмопункты;
- крупные общественно-торговые центры общепоселкового значения, рынки временные и постоянные;
- общественные туалеты;
- лесозащитные полосы.

Параметры

1. Минимальная и максимальная площадь участка:
  - индивидуального жилищного строительства от 500 м<sup>2</sup> до 2000 м<sup>2</sup> (в соответствии со сложившейся застройкой);

- блокированных жилых домов (из расчета на 1 квартиру) 200 м<sup>2</sup>, включая площадь застройки, или 100 м<sup>2</sup> без застройки;

- многоквартирных – (из расчета на 1 квартиру) – 50 м<sup>2</sup>

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся застройкой или проектируемой линией застройки -5 метров.

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

4. Минимальное расстояние от границ землеустройства до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до основных строений – 3 м, хозяйственных и прочих строений - 1 м, открытой стоянки - 1 м, отдельно стоящего гаража - 1 м;
- минимальное расстояние от границ усадебного землеустройства до строений, а также между строениями в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», санитарными правилами содержания населенных мест;
- предусматривать сараи для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные не менее 15м, до 8 блоков не менее 25 м;

5. Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа – не более 0,67;
- 6. Высота зданий:
  - для всех основных строений, с количеством надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа от уровня земли: - до верха плоской кровли – 9,6 м; - до конька скатной кровли – не более 13,6 м.
  - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м;
  - исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

- блокированные жилые здания и коттеджи городского типа, кол-во надземных этажей – от 2-х до 3-х, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 21м, до конька скатной кровли не более 23,5м; как исключение шпили, башни;

- для жилых многоквартирных зданий количество надземных этажей -4-5, высота от уровня земли до верха кровли не более 23,5м,

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

8. Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

9. В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связей, инженерных коммуникаций, следует обеспечивать необходимые расстояния от этих объектов до территорий жилой застройки и соблюдения других требований в соответствии с установленными градостроительными и специальными нормативами, правилами застройки поселка.

10. Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными переходами 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.

11. Относить к сервитутам 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;
- для строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
- для проведения работ по инженерной подготовке
- для проездов и проходов через соседние земельные участки;
- для применения проникающих на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.

**Статья 21. Градостроительный регламент в общественно – деловых зонах – Б.**

1. Общественно – деловые зоны предназначены для размещения объектов предпринимательской деятельности, административных, научно – исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно – деловых зонах, могут включаться гостиницы, столовые.

2. Строительство объектов на территориях учебно-образовательных зон, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

3. Строительство на территориях лечебно – оздоровительных объектов, не связанных с лечебно – оздоровительным процессом, запрещается.

4. Изменение функционального назначения объектов социальное – бытового и культурно – досугового обслуживания поселения, которое влечет за собой снижение установленного государственных нормативами, региональными и местными (поселения) нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания поселения, не допускается.

5. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций по территории школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

**Статья 21.1. Б1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения – участки территории, предназначенные для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных**

**учреждений, объектов делового, финансового назначения и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- организации и учреждения сферы управления;
- кредитно-финансовые организации, офисы;
- предприятия связи, почтамт;
- предприятия общественного питания;
- гостиницы;
- строительство зданий смешанного использования с жилыми помещениями, имеющих самостоятельные выходы;
- отделения и участковые пункты милиции;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- магазины;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- учреждения культуры и искусства;
- выставочные павильоны, музеи, галереи;
- зрелищные, просветительские и развлекательные объекты;
- пожарные части;
- озелененные территории общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- инженерно-технические объекты;
- детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, детские и взрослые дворцовые площадки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения;
- автостоянки для объектов зоны;
- поликлиники и пункты оказания первой помощи;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строительство жилых домов;
- общежития;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- крупные торговые и торгово-выставочные комплексы;
- больницы общего типа, диспансеры;
- многоэтажные гаражи и стоянки;
- АЗС.

Параметры

- площадь озеленения участка – не менее 40% территории.
- Статья 21.2. Б2 - зона учебно-образовательного и Б3 - зона учебно-воспитательного назначения – участки территории, предназначенные для размещения учреждений образования и воспитания в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (учебно-производственные мастерские, спортивные сооружения и т.д.).

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- детские сады;
- общеобразовательные школы;
- среднеспециальные и профессиональные учебные заведения;
- высшие учебные заведения;
- студенческие общежития;
- учебно-производственные мастерские;
- библиотеки;
- компьютерные центры с интернет-кафе
- спортивные комплексы с крытыми помещениями и открытыми площадками.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия общественного питания с полным циклом пищевого производства;
- открытые автостоянки;
- рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома для воспитателей и преподавателей.

Параметры

- площадь озеленения участка – не менее 40% территории.
- Статья 21.3. Б4 – зона спортивно-рекреационного назначения – участки территории, предназначенные для размещения спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим одновременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спортивные арены с трибунами;
- спортивные универсальные и развлекательные комплексы с трибунами и без них;
- бассейны крытые и открытые с трибунами и без них;
- спортивные школы, спортклубы с залами и полями;
- игровые комплексы, аттракционы;
- лыжные базы;
- туристические базы;
- автодромы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия общественного питания;
- мелкорозничная торговля;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- стоянки автотранспорта;
- пункты охраны общественного порядка;
- пожарные посты, объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостиницы;
- отдельно стоящие и встроенные гаражи.
- Параметры разрешенного строительства изменения объектов капитального строительства (определяются в составе документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела Правил).

**Статья 21.4. Б5 - зона культового назначения.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- церкви;
- часовни.
- Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;

- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;

- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

**Статья 22. Градостроительный регламент в зонах рекреационного назначения – А.**

Зоны рекреационного назначения включают в себя как зоны естественных природных объектов (лесов, лугов, иных ландшафтных и водных объектов), так и природные зоны искусственного происхождения (парки, скверы, бульвары, водные объекты и иные), предназначенные для организации мест отдыха населения.

В зоны рекреационного назначения включаются также особо охраняемые природные территории.

**Статья 22.1. А1 – природно-ландшафтная зона – участки территории лесов и луга естественного происхождения в поселковой черте, активно используемые населением в рекреационных целях (лесопарки, травяные пляжи).**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесохозяйственное использование в соответствии с природоохранными режимами;
- рекреация с проведением необходимого объема благоустройства и инженерного оборудования: прокладка дорожно-тропиночной сети, лыжных, велосипедных и беговых трасс, оборудование укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и видовым площадкам, размещение беседок, скамеек, других малых архитектурных форм при обязательном выполнении мероприятий по санитарному обустройству территории;
- размещение вспомогательных сооружений по обслуживанию объектов рекреации.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- базы отдыха;
- спортивные и игровые площадки без трибун;
- пляжи;
- лодочные станции;
- пункты проката инвентаря;
- летние театры и эстрады, лекционные площадки;
- автостоянки служебного транспорта;
- аттракционы;
- другие объекты садово-парковой инфраструктуры.
- Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- учреждения санаторно-курортные, оздоровительные, отдыха и туризма;
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- зоопарки;
- автостоянки гостевые;
- предприятия торговли и общественного питания;
- душевые и биотуалеты;
- жилые дома отдельно стоящие;
- коммунальные объекты обслуживания городской рекреации.

Параметры

1. Рекреационная нагрузка до 50 чел/га.
2. По согласованию с санитарными и экологическими службами.

**Статья 22.2. А2 - зона природно-рекреационного назначения – участки территории, предназначенные для организации парков, скверов, бульваров, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.**

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- исторические и археологические парки;
- спортивные парки;
- познавательные парки;
- парки аттракционов;
- прочие тематические парки;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- музеи;
- выставочные залы, галереи;
- мемориальные комплексы, памятные объекты;
- информационные туристические центры;
- детские площадки;
- площадки для отдыха;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостевые автостоянки.
- Условно разрешенные виды использования:
- некапитальные строения предприятий общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты.

**Статья 23. Зоны промышленно – производственно – и иного назначения – Г.**

Зоны промышленно-производственного и иного назначения предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

Участки санитарно – защитных зон предприятий и могут быть предо-

ставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

**Статья 23.1. Г1 – зона промышленно-производственного назначения – участки территории, предназначенные для размещения производственно-коммунальных объектов III-V класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- объекты складского назначения III-V классов вредности;
- оптовые базы и склады;
- пункты ремонта и обслуживания транспортных средств;
- сельскохозяйственные предприятия.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
- офисы и представительства;
- судебные и юридические органы;
- кредитно-финансовые учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- крупные торговые комплексы;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- временные не жилые объекты.

**Статья 23.2. Г2 зона коммунально-складского назначения – участки территории, предназначенные для размещения объектов коммунально-складского назначения при условии соблюдения нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- котельные класса вредности V с ССЗ до 50м;
- склады класса вредности V с ССЗ до 50м;
- гаражи для личных автомобилей граждан;
- пожарное депо;
- банно-прачечные комплексы;
- водозаборные сооружения с ССЗ до 50м.
- предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты бытового обслуживания;
- погрузочно-разгрузочные площадки;
- автопарковки;
- проезды;
- элементы благоустройства;
- административно-хозяйственные учреждения.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты торговли;
- объекты общественного питания;
- гостиницы;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания;
- участки садоводства и огородничества для проживающих в блокированных домах без земельных участков;
- все объекты с санитарно-защитной зоной до 50м.

**Статья 23.3. Г3 – зона транспортной инфраструктуры – участки территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования, включая подземное пространство.**

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

**Статья 24. Градостроительный регламент в зонах сельскохозяйственного использования – Д.**

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом поселения и настоящими Правилами.

Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с градостроительной документацией.

Земельные участки, входящие в состав зон сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, учебно-производственным хозяйствам для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования, могут быть предо-

ставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокосения и других аналогичных целей.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой территориальной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами.

**Статья 24.1. Д1 – зона сельскохозяйственного назначения – территории сельскохозяйственных угодий, территории, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- постройки, связанные с обслуживанием сельскохозяйственной зоны, животноводство со всеми необходимыми производственными и складскими объектами и сооружениями – в рамках природоохранных и водоохранных требований.

- Объекты и производства агропромышленного комплекса

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесозащитные полосы
- пашни, пастбища

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обслуживающие дороги;
- инженерные коммуникации и сооружения. Оросительные и мелиоративные системы и устройства.

**Статья 25. Зона объектов специального назначения – Е.**

Зона предназначена для размещения объектов, допускаемых по специальному разрешению, таких как кладбища, крематории, скотомогильники, свалки ТБО, где особо необходимо соблюдение экологических и санитарно-защитных норм.

**Статья 25.1. Е1 – зона кладбищ – участки территории, предназначенные для использования существующих и размещения новых мест погребения. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участка земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков умерших) огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для погребения умерших.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- места погребения (кладбища, здания-колумбарии и т. с.);
  - крематории.
- Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культовые и обрядовые здания и сооружения;
  - объекты эксплуатации кладбищ, крематориев (инженерные коммуникации);
  - защитные зеленые насаждения.
- Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- мусороперерабатывающие и мусорожигательные заводы.

**Статья 26. Градостроительный регламент в иных территориальных зонах – И.**

Виды территориальных зон, выделяемые с учетом особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 26.1. И1 – зона общего пользования (улично-дорожная сеть) – территория, представляющая единую систему путей сообщения и обеспечивающая удобные транспортные связи, как в пределах населенного пункта, так и с внешней территорией.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- транспортная связь между жилыми, промышленными и общественными центрами, а также с другими поселковыми и внешними автомобильными дорогами;
- строительство развязок, размещение автостоянок;
- строительство искусственных сооружений, мостов, путепроводов;
- устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог, а также пешеходных переходов;
- размещение устройств защиты от транспортного шума жилой застройки, размещенной вдоль улиц и дорог;
- обустройство остановок общественного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- посадка защитных зеленых насаждений;
  - прокладка инженерных коммуникаций;
  - размещение пешеходных переходов на регулируемых магистральных улицах непрерывного движения.
- Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- установка временных некапитальных сооружений при условии сохранения видимости на перекрестках и без сокращения ширины тротуаров;
- сохранения капитального фонда внутри красных линий – при условии специального обоснования и согласования с органами архитектуры и градостроительства;
- размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям - реклама не должна: ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, размещаться в одном створе с дорожными знаками; вызывать ослепление участников движения светом; при расположении на проезжих частях инженерных сооружений уменьшать их габариты.

**Статья 26.2. И2 – зона озеленения специального назначения – участки территории, предназначенные для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.**

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение специального назначения.

**Статья 27. Санитарно-защитные зоны и иные планировочные ограничения.**

Санитарно – защитные зоны – участки территории, предназначенные для снижения вредного техногенного воздействия на объекты жилищного и социального назначения.

Санитарно-защитные зоны не являются резервными территориями объектов и не могут использоваться для расширения предприятий и жилых территорий.

**Статья 27.1. Санитарно-защитная зона объектов промышленно-производственного, сельскохозяйственного и иного назначения.**

В санитарно-защитной зоне запрещается:

- размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;
- расширение территорий предприятий за счет санитарно-защитной зоны;
- проведение неконтролируемых рубок деревьев;
- размещение сельскохозяйственных культур, кроме технических.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- защитные зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальные, складские энергетические объекты или объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие функционирование данного предприятия или поселковых потребителей;
- предзаводские площадки, включая заводоуправления, конторы, объекты торговли бытового и медицинского обслуживания рабочих и служащих данного предприятия с временным пребыванием людей;
- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры поселка, включая вокзалы, автостанции, стоянки;
- пожарные депо, автозаправочные станции, объекты автосервиса;
- производственные предприятия и отдельные цеха (кроме пищевой и фармацевтической промышленности) V класса санитарной вредности.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия и объекты класса санитарной вредности выше V.

Параметры

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса вредности по СанПиН.

Запрещенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты для длительного проживания контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т.с.)
- объекты для проживания людей, предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- объекты I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта;
- предприятия по обслуживанию автомобилей, склады нефти и нефтепродуктов;
- свалки и полигоны ТБО и производственных отходов.

**Статья 27.2. Санитарно-защитная зона объектов специального назначения – участки территории, предназначенные для снижения вредного техногенного воздействия на объекты жилищного и социального назначения.**

Санитарно-защитные зоны не являются резервными территориями объектов и не могут использоваться для расширения предприятий

В санитарно-защитной зоне запрещается:

- размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;
- расширение территорий предприятий за счет санитарно-защитной зоны;
- проведение неконтролируемых рубок деревьев;
- размещение сельскохозяйственных культур, кроме технических.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- защитные зеленые насаждения.

Параметры

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса вредности по СанПиН № 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**Статья 27.3. Санитарно-защитная зона источников водоснабжения - санитарно-защитная зона для защиты источников хозяйственно-питьевого водо-**

**снабжения устанавливается для осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных объектов.**

Для защиты источников водоснабжения устанавливается три пояса санитарной охраны:

1-я зона строгого режима радиусом 30м вокруг водисточника.

Виды запрещенного использования:

- все виды строительства;
- прокладка трубопроводов различного назначения за исключением трубопроводов, обслуживающих водопроводные сооружения;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод;
- купание;
- водопой и выпас скота;
- применение для растений ядохимикатов и удобрений.

2-я зона ограничения радиусом 50м вокруг водисточника.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строительство сооружений относящихся к водоснабжению;
  - 3-я зона наблюдений радиусом 100-200м вокруг водисточника.
- Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строительство парков;
  - садов.
- Виды запрещенного использования:
- загрязнения территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами;
  - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений;
  - размещение кладбищ, скотомогильников;
  - полей асенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения;
  - силовых траншей;
  - животноводческих и птицеводческих предприятий.

Параметры

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса вредности по СанПиН № 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**Статья 27.4. Водоохранные зоны – участки территории, которые примыкают к береговой линии реки, озер и прочих водных объектов, устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.**

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Разрешенные виды использования земельных участков:

- пляжи, лодочные станции, дома отдыха, палаточные городки, водозаборы и др.;
- объекты природного назначения;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- объекты жилой застройки;
- объекты общественного назначения.

Запрещенные виды использования земельных участков:

1. Строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ, проведенных без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ.
2. Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.
3. Размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 м и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов; стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участках.
4. Размещение производственных и коммунально-складских объектов.
5. Запрещено проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод. Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков, сточных вод для удобрения почв.

**Статья 27.5. Санитарно-защитная зона федеральной автомобильной трассы – участки территории, прилегающей к трассе, имеющей режим СЗЗ. Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.). В с. Раздольное СЗЗ от федеральной трассы межрегионального значения:**

50 м – от полотна дороги до границы земельных участков;

100 м – от полотна дороги до жилых строений.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- организации дополнительных мероприятий, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата;

устройство шумозащитных стенок на застроенной территории поселка вдоль автомобильной трассы;

Разрешенные виды использования земельных участков:

- элементы обустройства дорог и защитно-дорожные сооружения - ограждения, разметка, направляющие устройства,

знаки, сети освещения, светофоры, системы автоматизированного управления движением, озеленение, малые архитектурные формы;

- водоотводные, защитные и другие искусственные сооружения;

- автобусные остановки с пассажирскими павильонами и островками безопасности, съезды, останочные и видовые площадки, пешеходные и велосипедные дорожки, проезды для местного транспорта, декоративные лесонасаждения, дублирующие участки дорог с необходимыми сооружениями, противопожарные, противоселевые, противолавинные и другие защитные сооружения; площадки для стоянки и мойки подвижного состава, защитные лесонасаждения;

- размещение (строительство) новых автомобильных дорог, мостов, сигнального оборудования, служебно-технических зданий и других устройств, перечисленных в «основной» функции.

Запрещенные виды использования земельных участков: Не допускается постоянное проживание людей, размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, ДДУ, школ, парков, городских садов, больниц, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений, выращивание продуктов питания.

Информационные источники регламентов: СНиП 2.07.01-89\*

Земельный кодекс, ст. 90

СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»

Статья 27.6. Зона заболоченных территорий – участки территории, характеризующиеся переувлажненностью, наличием влаголюбивой (болотной) растительности, с плоским рельефом, с затрудненным стоком поверхностных вод; неглубоким залегающим водоупорными пластами, препятствующим оттоку грунтовых вод; сменной уклонов местности, приводящей к выклиниванию грунтовых вод на поверхность; притоком грунтовых вод из глубинных горизонтов.

Разрешенные виды использования земельных участков: - Объекты жилой застройки, усадебной и многоквартирной; объекты учебно-образовательного и учебно-воспитательного назначения; объекты лечебно-оздоровительного назначения; объекты природно-рекреационного назначения; объекты транспортной инфраструктуры – при условии проведения комплекса мероприятий: предварительное осушение, организация и очистка поверхностного стока, строительство дренажных систем – норма осушения 2 м, применение свайных оснований.

- Объекты административно-делового, культурно-просветительного, торгового, промышленно-производственного и коммунального назначения – при проведении предварительного осушения, организации и очистки поверхностного стока, строительстве дренажных систем – норма осушения 5 м, применении свайных оснований.

- Объекты спортивно-рекреационного, природно-рекреационного назначения, объекты инженерно-транспортной инфраструктуры – при проведении предварительного осушения, организации и очистки поверхностного стока, строительстве дренажных систем – норма осушения 1 м, применении свайных оснований.

Информационные источники регламентов:

Градостроительный кодекс Российской Федерации, гл. II, ст. 9, ст. 14;

СНиП 2.07.01-89\*

СНиП 2.06.15-85

СНиП 2.01.15-90

СНиП 2.04.03-85

#### ГЛАВА 11. Основные принципы организации застройки территории поселения.

В основу архитектурно - планировочного решения с. Раздольного положены следующие принципы:

- функциональное зонирование территории;
- определение параметров и направлений развития всех функциональных зон;
- структурная организация территорий;
- организация транспортной сети обеспечивающей удобные и кратчайшие связи всех зон между собой и внешними дорогами.
- создание системы общественных центров;
- создание системы культурно-бытового обслуживания на уровне современных требований;
- создание системы озеленения и зоны отдыха;
- оптимальное решение инженерного обеспечения территории и охраны окружающей среды.

1. Планировочная организация и застройка территории поселения должны отвечать требованиям создания благоприятной среды, способствующей организации жизнедеятельности поселения, защите от неблагоприятных факторов природного и техногенного воздействия.

2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

- обеспечивать эффективное использование территорий с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в генеральном плане с. Раздольное, документации по планировке территории;
  - обеспечить сохранение исторически сложившейся природной среды;
  - использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам;
  - обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.
3. Застройка территории поселения должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

#### ГЛАВА 12. Регулирование иных вопросов землепользования застройки.

##### Статья 28. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд.

1. Земельные участки на территории поселения, границы которых определены Картой градостроительного зонирования или проектом планировки для размещения объектов капитального строительства местного значения, резервируются для нужд населения.

2. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление резервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

3. Земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

4. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются Советом депутатов Раздольненского сельсовета.

##### Статья 29. Определение понятия «несоответствие регламенту».

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статус несоответствия придается объекту постановлением главы администрации МО по представлению комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих надзорных органов.

##### Статья 30. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту.

1. Использование объектов, поименованных может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими «Правилами». Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и «Правилам», и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

2. Постановлением главы администрации МО устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с Правилами и государственными стандартами.

3. Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

4. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительному регламенту по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличат степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

6. В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

7. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

##### Статья 31. Развитие застроенной территории.

1. Далее развитие территорий в данном случае следует понимать как перечень действий, осуществляемых на основании договора о развитии территорий в виде:

- подготовки и утверждение проекта планировки застроенной территории;
- принятия решений о развитии территорий органом местного самоуправления;
- принятия решения органом местного самоуправления и выкуп изымаемых на основании такого решения жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, и

земельных участков, на которых расположены такие дома, расположенные на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

- предоставления в границах застроенной территории земельных участков для строительства лицам, заключившим договор о развитии территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством, в отношении которой принято решение о развитии, которые находятся в муниципальной собственности или государственной собственности, на которые не разграничена, и которые не представлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам;

- создания (строительства) либо приобретения, а также передачи в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления.

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- жилые дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- жилые дома, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

4. Развитие застроенной территории осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

5. Существенные условия договора о развитии застроенной территории, порядок заключения этого договора, порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. Порядок признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу регламентируется Постановлением Правительства Российской Федерации.

7. Принятие решения о признании жилого дома аварийным влечет необходимость его сноса. В случае если собственники данного объекта недвижимости в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальных образований.

Статья 32. Ответственность за нарушение Правил. За нарушение настоящих Правил граждане и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

##### Статья 33. Информационные источники регламентов.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации
2. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3. СанПиН 2.21/2.1.1.1200-03
4. СанПиН 2.6.1.07-03 «Гигиенические требования к проектированию предприятий и установок атомной промышленности (СПП ПУАП-03)» утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 04.02.2003 № 6 (в ред. Дополнений и изменений N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2003 № 95).
5. Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

#### ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ГЛОССАРИЙ

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства [1].

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов [1].

**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 [1].

**Жилый район** - структурный элемент селитебной территории площадью, как правило, от 80 до 250 га, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия с радиусом обслуживания не более 1500 м, а также часть объектов городского значения; границами, как правило, являются труднопредоливаемые естественные и искусственные рубежи, магистральные улицы и дороги общегородского значения [2].

**Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта [1].

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохраные

зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации [1].

**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 [1].

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты) [1].

**Ландшафтно-рекреационная территория** - территория, включающая городские леса, лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварными, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств [2].

**Микрорайон (квартал)** - структурный элемент жилой застройки площадью, как правило, 10-60 га, но не более 80 га, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования с радиусом обслуживания не более 500 м (кроме школ и детских дошкольных учреждений); границами, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи [2].

**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 [1].

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений [1].

**Производственная территория** - территория, предназначенная для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей внегородского и пригородного сообщения [2].

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производительности мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения [1].

**Селитебная территория** - территория, предназначенная для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования [2].

**Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) [1].

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий [1].

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты [1].

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) [1].

**Устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений [1].

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение [1].

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 190-ФЗ.
2. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. СНиП 2.07.01-89\*. Москва 1994г.

«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, priobka.spb

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 – 02. 04. 2012 г.

По графику – 12. 00, фактически – 12. 00

Тираж 100 экз. Заказ  
Газета отпечатана в ЗАО «Бердская типография».  
630011, г. Бердск, ул. Линейная, 5.  
Объем 1,5 п. л. Печать офсетная