



**Специальный
выпуск
№ 138 (849)**

**Пятница
21 декабря 2012 г.**

**Основана
6 августа 1939 г.**

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

ПРОТОКОЛ № 10 ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛЕНИЯ «СТАНЦИОННЫЙ СЕЛЬСОВЕТ» НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата и время проведения публичных слушаний: 07 декабря 2012 г. 14 час. 00 мин.
Место проведения публичных слушаний: Дом культуры ст. Мочище.

Председатель собрания по проведению публичных слушаний: Глава Станционного сельсовета Данилова О.Л.
Секретарь собрания: Криворотько О.Е.

Количество участников: 107 человек.

Предмет публичных слушаний:

Рассмотрение проекта генерального плана поселения «Станционный сельсовет» Новосибирского района Новосибирской области с поступившими рекомендациями по устранению замечаний Правительства Новосибирской области, юридических и физических лиц.

Основание для проведения публичных слушаний:

Постановление Главы Станционного сельсовета от 06.11.2012г. № 446 «Об опубликовании и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана поселения «Станционный сельсовет».

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступление генерального директора проектирующей компании ЗКК «Геостарт» Опанасенко Владимира Ивановича по проекту генерального плана поселения «Станционный сельсовет».

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

По предложенному В.И. Опанасенко порядку проведения публичных слушаний замечаний и предложений от участников слушаний не поступило.

Генеральный директор проектирующей компании ЗКК «Геостарт» Опанасенко Владимир Иванович ознакомил участников публичных слушаний с:

- проектом положения о территориальном планировании, включающим в себя сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, параметры функциональных зон;

- проектом карты планируемого размещения объектов местного значения поселения;

- проектом карты границ населенных пунктов, входящих в состав поселения;

- проектом карты функциональных зон поселения.

В ходе слушаний участникам было разъяснено, что генеральный план поселения — документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития поселения. Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории поселения, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

При разработке генерального плана учитывались:

1. Особенности поселения, в том числе численность населения, отраслевая специализация его производственного комплекса.

2. Значение поселения в системе административно-территориального устройства Новосибирской области.

3. Особенности типов жилой застройки.

4. Состояние инженерной и транспортной инфраструктур, направления их модернизации.

5. Природно-ресурсный потенциал, природно-климатические условия.

И иные особенности поселения.

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА

четвёртого созыва

РЕШЕНИЕ Двадцать девятой сессии

от 14.12.2012г.

ст. Мочище

№ 5

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

В соответствии со статьями 23,24,25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с учётом рекомендаций публичных слушаний от 07.12.2012г. по обсуждению проекта генерального плана Станционного сельсовета, Совет депутатов РЕШИЛ:

Участниками публичных слушаний были высказаны предложения и замечания, по результатам рассмотрения которых, выработаны следующие РЕКОМЕНДАЦИИ:

1) Зону производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-1) с местоположением в проекте генерального плана ориентировочно нахождения золоотвала № 3 НТЭЦ-4 и хвостохранилища, заменить на зону специального назначения (захоронение производственных объектов (С-2) и установить санитарно-защитные зоны для полигона захоронения производственных объектов, установить санитарно-защитные зоны для полигона захоронения производственных отходов, размером 300 м. от границ земельного участка, на котором размещается полигон.

2) Зону сельскохозяйственного использования (СХ-1) с местоположением в проекте генерального плана ориентировочно земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:80, заменить на зону садоводческих товариществ (Ж-5).

3) Зону застройки малоэтажными жилыми домами с приквартирными участками (Ж-2.1) с местоположением п. Витаминка, вблизи ДНТ «Дорожник», уменьшить и обозначить зоной озеленения общего пользования (Р-1).

4) Зону сельскохозяйственного использования (СХ-1) с местоположением ориентировочно вблизи Пашинского переезда заменить на зону производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-1) (не выше III класса).

5) Часть зоны озеленения общего пользования (Р-1) с местоположением южнее ст. Иня-Восточная, заменить на зону специального назначения (С-2) (для складирования ТБО) (III класс).

Участники публичных слушаний иных предложений и замечаний, касающихся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний не выразили.

По результатам публичных слушаний РЕШИЛИ:

1. Считать публичные слушания по проекту генерального плана сельского поселения «Станционный сельсовет» состоявшимися.

2. Одобрить и учесть в карте планируемых границ функциональных зон (проектном плане) все изменения, поступившие от Правительства Новосибирской области, юридических и физических лиц.

3. Направить данные рекомендации главе поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний для принятия решения и дальнейшего направления его в представительный орган поселения.

4. Внести изменения в правила землепользования и застройки градостроительные регламенты МО Станционный сельсовет Новосибирского района Новосибирской области, а также в схему градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета, утвержденные решением Совета депутатов Станционного сельсовета от 26.04.2011г. № 1.

Итоги голосования:

«За» - 107 человек.

«Против» — нет.

«Воздержавшихся» — нет.

Решение по всем предложениям принято единогласно.

Протокол публичных слушаний по проекту генерального плана поселения «Станционный сельсовет» подлежит опубликованию в газете «Приобская правда» и размещению на официальном сайте Станционного сельсовета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель собрания по проведению публичных слушаний О.Л. Данилова

Секретарь собрания О.Е. Криворотько

2. Опубликовать настоящее решение в газете Новосибирского района «Приобская правда» и разместить на официальном сайте Станционного сельсовета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу Станционного сельсовета Данилову О.Л.
Председатель Совета депутатов В.Н. Дементьев
Глава Станционного сельсовета О.Л. Данилова

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТАНЦИОННЫЙ СЕЛЬСОВЕТ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ НОВОСИБИРСК 2012

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТАНЦИОННЫЙ СЕЛЬСОВЕТ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ НОВОСИБИРСК 2012 АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Генеральный директор
подпись, дата
В.И. Опанасенко
Технический директор
подпись, дата
Р.Г. Яценко
Начальник ОГиТП
подпись, дата
Е.Г. Васина
Инженер - архитектор
подпись, дата
А.В. Марченко

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел I ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ ВВЕДЕНИЕ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах
Статья 2. Сфера применения настоящих Правил
Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил
Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила
Статья 5. Цели градостроительного зонирования
Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений

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

Статья 7. Полномочия Совета депутатов сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 8. Полномочия Главы администрации сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 9. Полномочия Администрации сельсовета в области землепользования и застройки
Статья 10. Полномочия комиссии по вопросам землепользования и застройки

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

Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Статья 12. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования
Статья 13. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 14. Документация по планировке территории
Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории
Статья 16. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения

Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 17. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки
Статья 18. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила
Статья 19. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования
Статья 20. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Статья 21. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории
Статья 22. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков
Статья 23. Общие принципы регулирования землепользования и застройки
Статья 24. Нормы предоставления земельных участков

Глава 7. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 25. Основные принципы организации застройки на территории поселения
Статья 26. Требования к озеленению территории
Статья 27. Инженерная подготовка территории
Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Статья 29. Проектная документация объекта капитального строительства
Статья 30. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации
Статья 31. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
Статья 32. Государственный строительный надзор

Статья 33. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, и порядок их сноса

Статья 34. Состав и назначение территорий общего пользования

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил

Статья 36. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

Статья 37. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

Раздел II ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 38. Область применения регламентов

Статья 39. Общее описание схемы градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета

Статья 40. Общее описание градостроительных регламентов территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории поселения

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

Статья 41. Виды территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета

Статья 42. Жилые зоны

Статья 43. Общественно - деловые зоны

Статья 44. Рекреационные зоны

Статья 45. Производственные зоны

Статья 46. Зоны специального назначения

Статья 47. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

Статья 48. Зоны сельскохозяйственного назначения

Статья 49. Зоны с особыми условиями использования территорий

Статья 50. Виды дополнительных ограничений

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ВВЕДЕНИЕ

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

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛАХ

Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российский и иностранные физические и юридические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства; объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

объект, не являющийся объектом капитального строительства - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждаются существованием такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе; градостроительная документация поселения - генеральный план поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории;

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

градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков;

градостроительный план земельного участка - вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

заказчик - физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного

права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта; земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

инвесторы - физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующим законодательством;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

капитальный ремонт объектов капитального строительства - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;

квартал (микрорайон) - основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры поселения; красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линии отступа от красных линий - линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее - линии регулирования застройки); органы местного самоуправления - Совет депутатов Станционного сельсовета (далее - Совет депутатов сельсовета), Глава администрации Станционного сельсовета (далее - Глава администрации), Администрация Станционного сельсовета (далее - Администрация сельсовета); объекты недвижимости - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

рекламные конструкции - щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушные шары, аэростаты и иные технические средства стабильного территориального размещения, используемые для распространения наружной рекламы;

территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты; территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, водоемы и другие объекты);

торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса; улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования; частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не

могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка или на основании судебного решения, и не лишающее собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;

публичный сервитут - вид земельного сервитута устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков; иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельсовета.

2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе схемы градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, решениями органов государственной власти и органов местного самоуправления по отводу, резервированию территорий для размещения объектов капитального строительства, а так же с учетом нормативных и градостроительных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития всего сельского совета, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения.

3. Правила землепользования и застройки Станционного сельсовета применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а так же создания условий для устойчивого развития территории сельского совета.

4. Настоящие правила обязательны для органов местного самоуправления, юридических физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Станционного сельсовета.

Статья 3. НАЗНАЧЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории поселения;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила включают в себя:

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

3. Требования к установке и эксплуатации объектов не являющихся объектами капитального строительства и рекламных конструкций.

Статья 4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

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

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- 1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Новосибирской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства окружного значения;

3) администрация сельсовета, Совет депутатов сельсовета в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации.

6. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении из-

менения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. По поручению Главы администрации комиссия в течение десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Станционного сельсовета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

9. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой администрации решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет депутатов сельсовета или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов сельсовета представляются:

- 1) проект решения Главы администрации о внесении изменений;
- 2) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Совета депутатов сельсовета изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Станционного сельсовета, на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Новосибирской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Новосибирского района, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

16. Вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат обсуждению на публичных слушаниях. В случае принятия положительного решения о предоставлении таких разрешений внесение изменений в правила землепользования и застройки не требуется.

Статья 5. ЦЕЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения культурно-исторической и природной среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами капитального строительства;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соответствии с градостроительным регламентом.

Статья 6. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1. Объектами градостроительных отношений в поселении являются его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

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

Статья 7. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям Совета депутатов сельсовета в области землепользования и застройки относятся:

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

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

К полномочиям Главы администрации сельсовета в области землепользования и застройки относятся:

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

Статья 9. ПОЛНОМОЧИЯ АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСОВЕТА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям Администрации сельсовета в области землепользования и застройки относятся:

1. разработка проектов муниципальных правовых актов в области градостроительства, землепользования и застройки;
2. разработка и предоставление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
3. участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования

земель, находящихся в муниципальной собственности и градостроительной деятельности;

4. обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и предоставления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;
5. осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельсовета, Схеме территориального планирования Новосибирского района, схемам территориального планирования Российской Федерации;
6. направление в комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;
7. владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности сельсовета;
8. принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд;
9. иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации сельсовета муниципальными правовыми актами Главы Станционного сельсовета.

Статья 10. ПОЛНОМОЧИЯ КОМИССИИ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:
 - 1) принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;
 - 2) направляет извещения о проведении публичных слушаний;
 - 3) подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации сельсовета о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения, с указанием причин принятого решения.
3. На основании рекомендаций главы администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.
4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

5. Принцип формирования комиссии:

- 1) председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующий вопросы градостроительной деятельности;
- 2) в состав комиссии входят должностные лица администрации сельсовета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций.
6. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.
7. Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.
8. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

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

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
 - 1) основные виды разрешенного использования;
 - 2) условно разрешенные виды использования;
 - 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

- 1) Правом на изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования обладают:
 - а) собственники земельных участков;
 - б) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
 - в) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
 - г) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет менее пяти лет, за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования;

д) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования;

е) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида разрешенного использования объектов недвижимости на другой вид;

и) собственники квартир в многоквартирных домах в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность перевода расположенных на первых этажах жилых помещений в нежилые помещения; обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры или помещения, минуя помещения общего пользования многоквартирных домов; соблюдаются требования технических регламентов безопасности, а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований, установленных действующим законодательством.

2) Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется при соблюдении следующих условий:

- а) получение лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства относится к условно разрешенным;
- б) выполнение технических регламентов в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
- в) получение лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, заключения от комиссии о том, что изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство в соответствующих случаях;
- г) при не соблюдении условий, указанных в п.п. «а», «б», «в» пункта 2 настоящей статьи, изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании правового акта Главы муниципального образования Станционный сельсовет.

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

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

Статья 12. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 14 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования Станционный сельсовет.

4. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, Глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет» по адресу www.admstan.ru.

5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физическо-

го или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 13. ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального образования.

6. Глава муниципального образования в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 14. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков, осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Статья 15. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Решение о подготовке документации по планировке территории сельсовета принимается Главой Станционного сельсовета. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельсовета свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства. В состав документации по планировке территории могут так же включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовке территорий, схемы первоочередного строительства.

4. Определение исполнителя работ по подготовке (внесение изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельсоветом.

6. Проекты планировки и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

7. Администрация сельсовета направляет Главе Станционного сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.

8. Глава Станционного сельсовета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

10. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

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

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

3. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определенном нормативным правовым решением Совета депутатов муниципального образования Станционный сельсовет с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

- 1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;
- 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;
- 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава муниципального образования Станционный сельсовет.

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

1. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в порядке, определенном нормативным правовым решением Совета депутатов станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила с участием жителей муниципального образования Станционный сельсовет проводятся в обязательном порядке.

3. При проведении публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория сельсовета может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается Законом Новосибирской области «О регулировании градостроительной деятельности в Новосибирской области» исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей органов местного самоуправления рабочего поселка Кольвань, разработчиков проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

5. Участники публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет» по адресу www.admstan.ru.

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания о внесении изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Станционного сельсовета решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

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

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определяется нормативным правовым решением Совета депутатов Станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в сети «Интернет» по адресу www.admstan.ru

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Станционного сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не может быть более одного месяца.

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

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

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется нормативным правовым решением Совета депутатов Станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется нормативным правовым решением Совета депутатов Станционного сельсовета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правооб-

ладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в газете Новосибирского района «Приобская правда» и размещается на официальном сайте Станционного сельсовета по адресу www.admstan.ru.

6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Станционного сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

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

Статья 22. ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду, в постоянное (бессрочное) пользование и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в соответствии с земельным законодательством.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется бесплатно в случаях, предусмотренных федеральными законами Новосибирской области.

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненно - наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, выделяемые из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям:

- а) предоставление земельных участков для строительства;
- б) предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством;
- в) предоставление прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- а) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Статья 23. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

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

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

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

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

5. Принципы предоставления земельных участков под строительство:

- 1) муниципальные земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности при условии, что эти земельные участки:
 - а) сформированы как объекты недвижимости;
 - б) свободны от прав третьих лиц.

2) предоставление земельных участков для строительства физическим и юридическим лицам осуществляется в соответствии со статьями 30, 301, 302 Земельного кодекса РФ. 3) проведение аукционов по продаже земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в собственности муниципального образования, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка, осуществляется в соответствии со статьями 38, 381, 382 Земельного кодекса РФ.

Статья 24. НОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность граждан из находящихся в собственности области и муниципальной собственности земель, составляют:

а) для садоводства, дачного строительства - 0,04 га (минимальный размер) и 0,12 га (максимальный размер); б) для огородничества, животноводства - 0,04 га (минимальный размер) и 0,15 га (максимальный размер).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых в собственность граждан из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан из земель, находящихся в собственности области, составляют:

а) для садоводства, дачного строительства - 0,12 га; б) для огородничества, животноводства - 0,15 га; в) для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности, рабочих поселках, городах районного значения - 0,15 га;

г) для индивидуального жилищного строительства - 0,10 га.

3. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан из земель, находящихся в муниципальной собственности, для целей, указанных в пункте 2 настоящей статьи, устанавливают органы местного самоуправления.

4. Земельные участки из земель, находящихся в собственности области, предоставляются для целей, не указанных в пунктах 1, 2 настоящей статьи, в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земли для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Глава 7. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 25. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

1. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Новосибирской области, схемой территориального планирования района, генеральным планом поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, правилами благоустройства, местными нормативами градостроительного проектирования, а также действующими на территории поселения муниципальными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией, а так же требования местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Строительство объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документацией, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

4. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

5. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

6. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

7. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку, и передать в Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области безвозмездно.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документацией.

Статья 26. ТРЕБОВАНИЯ К ОЗЕЛЕНЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

1. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границы поселения, формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: леса, озеленение улиц,

зеленые насаждения на участках поселковых объектов (озеленение территорий общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение территорий ограниченного пользования), санитарно-защитные зоны.

2. При организации застройки территории поселения необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану в процессе строительства.

3. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно-сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

4. При проектировании инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подреверной съемки в зоне 5 м. от оси коммуникации.

5. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

1) на владельцев территорий;
2) на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;
3) на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;

4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

6. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений виновные лица привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Статья 27. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

1. Инженерная подготовка территории поселения осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время паводков и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

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

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

Статья 29. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, решением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Проектная документация объектов должна предусматривать эффективное использование территории земельного участка, плотность застройки должна соответствовать нормативной.

5. Проектная документация строительства, реконструкции объектов должна предусматривать: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение плодородного слоя почвы, рекультивацию.

Статья 30. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится, в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным органом исполнительной власти Новосибирской области.

2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия ре-

зультатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

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

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет заявление на имя Главы администрации о выдаче разрешения на строительство.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого на имя Главы администрации.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 32. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР

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

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

1. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном действующем законодательстве порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением федеральных, окружных и местных нормативных правовых актов.

2. Установление факта самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, проводится на основании поступивших обращений, жалоб физических и юридических лиц, а также на основании проверок организаций, осуществляющих соответствующий вид контроля.

3. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, устанавливается протоколом о самовольном строительстве (занятии земельного участка), который оформляется органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Протокол подписывается лицами, осуществившими самовольное строительство, размещение объектов капитального строительства, самовольную установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, которые расписываются в протоколе о факте ознакомления с ним и имеют право приложить к документу свои замечания или изложить мотивы своего отказа от подписания. При отказе лица от подписания протокола в нем делается соответствующая запись.

5. Протокол направляется в административную комиссию, которая рассматривает материалы о нарушении законодательства и предложения о принятии мер административного воздействия к лицу, осуществившему самовольное строительство, размещение объекта (занятие земельного участка) в соответствии с действующим законодательством.

6. Право собственности на самовольную постройку - объект капитального строительства, может быть признано в судебном порядке.

7. Разрешение на установку, либо отказ в разрешении на установку самовольной постройки - объекта, не являющегося объектом капитального строительства, рассматривается Управлением архитектуры и градостроительства.

8. Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.

9. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, производится за счет виновника добровольно или по решению суда, в случае неисполнения постановления главы администрации о сносе.

Статья 34. СОСТАВ И НАЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов, игровых площадок; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; дендропарков и других подобных объектов.

3. Земельные участки в границах территорий, занятых набережными, могут быть предоставлены физическим или

юридическим лицам для размещения стоянок автомобилей; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; игровых площадок, предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); вспомогательных сооружений набережных: причалов, иных сооружений; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: бассейнов, фонтанов, малых архитектурных форм; и других подобных объектов.

4. Земельные участки в границах территорий, занятых бульварами, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

5. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

6. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам в краткосрочную (до пяти лет) аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом Думы района.

7. Требования к установке и эксплуатации объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, соответствуют требованиям, предъявляемым к установке и эксплуатации объектов, не являющихся объектами капитального строительства, указанных в статьях 37-39 настоящих Правил.

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 35. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

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

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

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

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с соответствующим использованием, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

Статья 37. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Глава Станционного сельсовета после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.

РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 38. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ РЕГЛАМЕНТОВ

Решения по землепользованию и застройке территории поселения принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Станционного сельсовета и на основании установленных градостроительных регламентов:

1. Градостроительным регламентом (ст.36 Градостроительного кодекса РФ) определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) занятые линейными объектами

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются: для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в состав земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока 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.

8. Реконструкция указанных в п.7 объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в п.7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 39. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ СХЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

1. Вся территория поселения в его административных границах подразделяется на территориальные зоны, которые фиксируются в Схеме градостроительного зонирования.

2. В схеме градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон и их обозначения по принадлежности к соответствующему типу. Каждой территориальной зоне приписываются градостроительные регламенты.

3. Границы зон должны отвечать требованиям однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на схеме. Границы зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учётом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

5. На схеме градостроительного зонирования показаны также границы зон дополнительных ограничений по условиям:

- экологических требований;
- с учетом коридоров инженерных коммуникаций.

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

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

1. Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории поселения составляются применительно к каждой зоне и включают:

- градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - виды дополнительных ограничений;
 - градостроительные регламенты территориальных зон по параметрам застройки земельных участков.
2. Для каждого земельного участка, иного объекта капитального строительства, расположенного в пределах проектных границ поселения, разрешенным считается то использование, которое соответствует:
- основным градостроительным регламентам;
 - дополнительным градостроительным регламентам по экологическим ограничениям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
 - иным документально зафиксированными ограничениями на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты на договоры об установлении публичных и частных сервитутов, иные документы).

3. Список видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;
- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования объектов капитального строительства, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не считается разрешенным;
- виды использования объектов капитального строительства, требующие специального согласования.

4. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках настоящей Главы 8, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования.

5. В пределах каждой зоны или её части могут быть установлены дополнительные ограничения. Дополнительные ограничения устанавливаются в границах зон действия экологических требований по охране окружающей среды.

Дополнительные ограничения могут включать:

- запрещенные виды использования;
- допускаемые виды использования при условии получения специального согласования;
- специальные требования.

6. К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

7. Параметры разрешенного строительства в различных территориальных зонах устанавливаются в соответствии с действующими нормами.

Список параметров разрешенного строительства изменения объектов может включать:

- размеры (минимальные или максимальные) земельных участков;
- отступы построек от границ земельного участка;
- предельную этажность (высоту) построек.

Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждому типу территориальных зон.

8. В пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительства изменения капитального строительства, но с одинаковым видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, что должно подтверждаться при согласовании проектной документации.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), размещение которых требует отдельного участка, являются объектами, для которых необходимо специальное согласование.

10. Ограничения параметров разрешенного строительства для отдельных территориальных зон и земельных участков могут дополняться и разрабатываться по заказу сельской администрации и иных заинтересованных лиц путём соответствующих аналитических и проектных работ (с учётом характера территориальных зон, списков разрешенного использования, градостроительной и иной документации).

По мере разработки параметры включаются в Правила.

11. Имеют параметры, несоответствующие установленным для данной территориальной зоны.

12. Все изменения несоответствующие регламентам существующих объектов, осуществляемые путём изменения вида и интенсивности их использования, изменения строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с регламентами.

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

Статья 41. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА СХЕМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА

Территория Станционного сельсовета в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разделяется на восемь основных территориальных зон:

- Ж - жилая зона;
 - ОД - общественно-деловая зона;
 - Р - рекреационная зона;
 - П - производственная зона;
 - С - зона специального назначения;
 - ИТ - зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
 - СХ - зона сельскохозяйственного использования;
 - Н - зоны с особыми условиями использования территорий.
- К каждому виду зон в зависимости от характера застройки территории добавляется арабская цифра или буква, например:
- Ж-1 - существующая средне и малозэтажная застройка, (многоквартирные 2-5 этажей).
- Каждый вид зон в зависимости от природных, планировочных или инженерно-геологических условий подразделяется на подзоны.
- Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах населенных пунктов, при этом, зона может состоять из двух и более контуров, разрезанная во-

дним объектом, транспортным коридором и иными объектами. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.

На схеме градостроительного зонирования территории Станционного сельсовета выделены следующие виды территориальных зон:

1. Жилые зоны:
 - Ж-1 - существующая средне и малозэтажная застройка, (многоквартирные 2-5 этажей);
 - Ж-2 - существующая малозэтажная индивидуальная застройка с приусадебными участками (1-2 эт.);
 - Ж-3 - проектируемая малозэтажная индивидуальная застройка с приусадебными участками (1-3 эт.);
 - Ж-3.1 - застройки жилыми домами с приквартирными участками (1-3 этажа);
 - Ж-4 - зона садоводческих товариществ (существующая);
 - Ж-5 - зона садоводческих товариществ (проектная).
2. Общественно-деловые зоны:
 - ОД-1 - зона деловой и коммерческой активности (проектная);
 - ОД-2 - территория общественного центра поселения.
3. Рекреационные зоны:
 - Р-1 - зелёные насаждения общего пользования (парки, скверы);
 - Р-2 - зона отдыха и оздоровления;
 - Р-3 - зона объектов спортивного назначения.
4. Производственные зоны:
 - П-1 - производственные территории существующие;
 - П-2 - проектируемые производственные территории;
 - П-3 - зона коммунальных и складских объектов.
5. Зона специального назначения:
 - С-1 - территория кладбища;
 - С-2 - зона специального назначения.
6. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры:
 - ИТ-1 - сооружения железнодорожного транспорта;
 - ИТ-2 - сооружения автомобильного транспорта;
 - ИТ-3 - зона объектов инженерной инфраструктуры.
7. Зоны сельскохозяйственного назначения:
 - СХ - пашня, луг.

Статья 42. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Типы жилых зон установлены в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой зоны.

1. Зона существующей средне и многоэтажной застройки (Ж-1).

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования поселковых кварталов комфортного жилья с малой плотностью застройки посредством преимущественного размещения многоквартирных домов от двух до пяти этажей и соблюдения ниже перечисленных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и параметров разрешенного строительства.

- 1) Основные виды разрешенного использования:
 - многоквартирные жилые дома 4-5 этажей;
 - многоквартирные жилые дома 2-3 этажей;
 - скверы, газоны, цветники;
 - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 - школы начальные и средние;
 - клубы многоцелевого и специализированного назначения;
 - библиотеки;
 - музеи;
 - выставочные залы;
 - спортплощадки;
 - аптеки;
 - поликлиники;
 - пункты первой медицинской помощи;
 - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские;
 - приемные пункты прачечной и химчистки;
 - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
 - бани;
 - магазины товаров первой необходимости;
 - предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые.
- 2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
 - Открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по СНиП.2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- учреждения среднего специального образования;
- рынки;
- административные учреждения, офисы, конторы;
- объекты, связанные с отравлением культа;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

4) Параметры разрешенного использования:

- а) Минимальная площадь участка:
 - многоквартирных - (из расчета на 1 квартиру) - 30 м²
- б) Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.
- г) Высота здания:
 - для всех основных строений, с количеством надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа от уровня земли: - до верха плоской кровли - 9,6м; - до конька скатной кровли - не более 13,6м;
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4,0м, до конька скатной кровли - не более 7,0м;
 - для жилых многоэтажных зданий количество надземных этажей - 4-5, высота от уровня земли до верха кровли не более 23,5м, как исключение шпили, башни, флагштоки - без ограничения
 - д) Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малозэтажного строительства».
 - е) Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения, на участках где размещаются индивидуальные жилые дома, должны быть прозрачными;

- характер ограждения и его высота (не более 1,5м) должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

ж) Вспомогательные строения, в том числе гаражи (исключение составляют гаражи, встроенные в жилую постройку), размещать со стороны улиц не допускается.

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

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

к) Относительно сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

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

2. Зона малозэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками существующая (Ж-2) и проектная (Ж-3) Зона включает в себя преимущественно:

- коттеджную застройку;
 - кварталы жилых домов усадебного типа;
 - блокированные жилые дома с приусадебными участками.
- Зона охватывает территорию, как сложившейся застройки, так и проектные территории инвестиционные зоны (коммерческие).

1) Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие односемейные дома с приусадебными участками;
- блокированные жилые дома с приусадебными участками;
- детские сады, детские ясли, детские ясли-сады, начальные школы, общеобразовательные школы;
- спортзалы, бассейны;
- кафе, столовые, закусочные;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
- аптеки;
- отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;
- амбулатории, объекты общей врачебной практики, кабинеты семейного доктора, фельдшерские пункты;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, прачечные, химчистки, парикмахерские;
- здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования;
- автомобильные дороги необщего пользования;
- скверы, цветники, газоны.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- сады, огороды;
- парники, теплицы, оранжереи, сооружения для выращивания цветов, фруктов, овощей;
- хозяйственные постройки, строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;
- для жилых домов усадебного типа - встроенные или отдельно стоящие гаражи, стоянки, но не более, чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- для блокированных жилых домов - встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки, не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.
- магазины товаров первой необходимости;

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- культовые объекты;
 - станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
 - гостиницы;
 - клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- 4) Параметры разрешенного использования:
- а) Размеры приусадебных (приквартирных) земельных участков, выделяемых на индивидуальный дом или на одну квартиру, следует принимать в порядке, установленном местными органами власти в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные размеры следующие:
 - для жилых домов усадебного типа:
 - минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м;
 - максимальная площадь участка для домов усадебного типа - 2100 кв. м;
 - минимальная площадь участка блокированных жилых домов (из расчёта на 1 квартиру) 100 м², включая площадь застройки, или 50 м² без застройки;
 - б) Усадебный, многоквартирный блокированный и секционный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов - не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;
 - г) До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

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

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

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в обязательном приложении 1 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

е) Высота зданий:

- блокированные жилые здания и коттеджи городского типа, количество надземных этажей – от 2-х до 3-х, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 21м, до конька скатной кровли не более 23,5м; как исключение шпиль, башни;
-для усадебной застройки низкой плотности проектируемой и блокированных домов количество надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6м, до конька скатной кровли не более 13,6м;
-для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

-исключение составляют шпиль, башни, флагштоки.

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

з) Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения не должна превышать 2,0 м.

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

к) Относить к сервитутам, возлагаемым на владельца недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

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

3. Зона застройки жилыми домами с приквартирными участками (Ж-3.1)

Зона включает в себя преимущественно:
-одноквартирные жилые дома с приквартирными земельными участками;
-одноквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;
-двухквартирные жилые дома с приквартирными земельными участками;
-многоквартирные блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками;

1) основные виды разрешенного использования:

-одноквартирные жилые дома с приквартирными земельными участками, в том числе со встроенно-пристроенными индивидуальными автостоянками;
-одноквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;
-двухквартирные жилые дома с приквартирными земельными участками, в том числе со встроенно-пристроенными индивидуальными автостоянками;
-многоквартирные блокированные жилые дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками с приквартирными земельными участками;

-детские сады, детские ясли, детские сады-сауны, начальные школы, общеобразовательные школы;
-пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, прачечные, химчистки, парикмахерские;

-здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
-отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;

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

-здания физкультурно-оздоровительных клубов, фитнес-центров;

-кафе, столовые, закусовые, бары, рестораны;
-магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы микрорайонного значения;

-аптеки;
-клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;

-общественные здания административного назначения;
-офисы, конторы;

-пруды, обводненные карьеры;
-скверы, бульвары, набережные;
-бассейны, бани, сауны;

-детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой;

-хозяйственные площадки;
-площадки для выгула собак;

- объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации.

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

- автономные источники теплоснабжения;
- автономные источники электроснабжения;

- комплексные трансформаторные подстанции наружной установки;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования;

- автомобильные дороги необщего пользования;
- защитные дорожные сооружения;
- элементы обустройства автомобильных дорог;

- искусственные дорожные сооружения;

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:
- открытые площадки для временной стоянки легковых автомобилей;

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

- хозяйственные строения на прилегающих к жилым зданиям земельных участках;

- отдельно стоящие или пристроенные хозяйственные постройки к прилегающим к жилым домам земельным участкам, в том числе предназначенные для содержания домашней птицы, мелких домашних животных без права выгона за пределы земельного участка;

- теплицы, оранжереи, парники;
- индивидуальные и коллективные овощехранилища;

- индивидуальные бани;
- колодцы;

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

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

- строительные площадки;

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома (секционного, галерейного, коридорного типов), в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными: помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, автостоянками;

- дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома;

- общежития;
- культовые объекты;

- станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автотюнинг;
- пожарные депо;

- гостиницы;

4) Параметры разрешенного использования:

1) для одноквартирного жилого дома с приквартирным земельным участком:
предельный минимальный размеры земельного участка – 0,045 га, предельный максимальный размер земельного участка – 0,1 га;

для двухквартирного жилого дома с приквартирным земельным участком:
предельный минимальный размер земельного участка – 0,9 га, предельный максимальный размер земельного участка – 0,12 га;

По границе территории коллективного сада должно предусматриваться ограждение.

в) На территории коллективного сада следует предусматривать въезд шириной не менее 4,5 метра и калитки. При количестве садовых участков более 50 следует предусматривать не менее двух въездов.

г) Проезды на территории коллективного сада, а также подъездная дорога, соединяющая территорию коллективного сада с дорогами общего пользования, должны иметь покрытие согласно требованиям СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях».

д) Между перекрестками проездов следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 14 метров и шириной не менее 7 метров, включая ширину проезда. Расстояние между разъездными площадками должно быть не более 200 метров.

е) На территории зоны общего пользования следует предусматривать сооружение сторожки с земельным участком установленных размеров.

ж) Здания и сооружения в зоне общего пользования должны размещаться не ближе 4 метров от границы садовых участков.

з) Для обеспечения наружного пожаротушения следует предусматривать подъезды пожарных автомобилей к открытым или закрытым водоемам с устройствами для забора воды насосами.

и) Для строительства общественных зданий и сооружений на территории коллективного сада должны применяться проекты, разработанные и утвержденные в установленном порядке.

Статья 43. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Общественно-деловые зоны формируются вокруг основных центров притяжения населения, в соответствии с проектными предложениями генерального плана.

Общественно-деловые зоны складываются из зон деловой и коммерческой активности в административном центре поселения.

1. Зона деловой и коммерческой активности (ОД-1). Зоны предназначены для проживания населения, размещения и использования объектов капитального строительства в целях обслуживания населения, проживающего в жилых зонах, для размещения административных, деловых и коммерческих учреждений.

1) Основные виды разрешенного использования:
- скверы, газоны, цветники;
- высокая и партерная зелень;

- элементы дизайна, скульптура;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов):

для одно и двухквартирных жилых домов – 30 %;
для блокированных жилых домов – 50 %;
для иных объектов – 40 %;

максимальный процент застройки в границах земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплексов трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Зоны садоводческих товариществ существующая (Ж-4) и проектная (Ж-5)

Сложившаяся зона садоводческих товариществ, коллективных садов рассматривается как жилая зона (Градостроительный кодекс РФ). Зона организуется для отдыха населения и выращивания ими овощей, фруктов, ягод и цветов.

1) Основные виды разрешенного использования:
- садовый дом;

- сады, огороды;

- теплицы;

- оранжереи;

- емкости для хранения воды;

- надворные туалеты;

- индивидуальные бани;

- хозяйственные постройки;

- индивидуальный гараж или стоянка.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- помещение для администрации, охраны;

- пожарные водоемы;

- общественные резервуары для воды;

- насосная;

- площадка для сбора мусора;

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- пляжи;

- киоски, лоточная торговля;

- павильоны временной розничной торговли;

- открытые гостевые стоянки.

4) Параметры разрешенного использования:
а) Предельные размеры земельных участков предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства составляют:

- максимальный размер – 0,04га;

- минимальный размер – 0,01 га.

Рекомендуемые предельные размеры земельных участков под гараж для автомашины – 24 кв.м, для мотоцикла – 18кв.м.

б) По границе территории коллективного сада должно предусматриваться ограждение.

в) На территории коллективного сада следует предусматривать въезд шириной не менее 4,5 метра и калитки. При количестве садовых участков более 50 следует предусматривать не менее двух въездов.

г) Проезды на территорию коллективного сада, а также подъездная дорога, соединяющая территорию коллективного сада с дорогами общего пользования, должны иметь покрытие согласно требованиям СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях».

д) Между перекрестками проездов следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 14 метров и шириной не менее 7 метров, включая ширину проезда. Расстояние между разъездными площадками должно быть не более 200 метров.

е) На территории зоны общего пользования следует предусматривать сооружение сторожки с земельным участком установленных размеров.

ж) Здания и сооружения в зоне общего пользования должны размещаться не ближе 4 метров от границы садовых участков.

з) Для обеспечения наружного пожаротушения следует предусматривать подъезды пожарных автомобилей к открытым или закрытым водоемам с устройствами для забора воды насосами.

и) Для строительства общественных зданий и сооружений на территории коллективного сада должны применяться проекты, разработанные и утвержденные в установленном порядке.

- библиотеки;
- объекты учебно-образовательного назначения;
- торговые центры;
- магазины специализированные;
- магазины товаров первой необходимости;
- рынок;
- аптека;
- кафе, столовые;
- предприятия связи;
- предприятия бытового обслуживания;
- административные организации, офисы, конторы, компании и др. предприятия бизнеса;
- отделения банков;
- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;

- усадебная жилая застройка;
- многоквартирные дома до 3-х этажей;
- гостиницы.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- стоянки для временного хранения транспортных средств,

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- общественные туалеты;

- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;

- многоквартирные дома до 3 этажей, квартиры, в которых расположенные на 1 этаже, разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей, с организацией отдельно входа для посетителей.

4) Параметры разрешенного использования:
а) Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории.

б) Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 3; высота от уровня земли до верха кровли – не более 15м.

в) Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50м; проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25м.

2. Территория общественного центра поселения (ОД-2). Зона охватывает административный центр поселения, характеризующийся многофункциональным использованием.

1) Основные виды разрешенного использования:
- скверы, газоны, цветники;

- объекты учебно-образовательного назначения (школы, интернаты);

- школы искусств, музыкальные школы;

- клубы;

- библиотеки;

- музеи;

- стелы, мемориалы;

- кинотеатры;

- спортзалы;

- бассейны;

- спортивные площадки, теннисные корты;

- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;

- магазины товаров первой необходимости;

- кафе, столовые;

- предприятия бытового обслуживания;

- парикмахерские;

- пошивочные ателье;

- ремонтные мастерские бытовой техники;

- предприятия связи;

- аптеки;

- больницы;

- поликлиники;

- гостиницы;

- здания администраций, офисы, фирм и компаний;

- отделение банка;

- отдельно стоящие односемейные дома;

- детские сады, ясли.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- стоянки для временного хранения транспортных средств,

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:
- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;

- временные сооружения для розничной торговли;

- рынки;

- общественные туалеты.

4) Параметры разрешенного использования:
а) Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы возможно использование площади первого этажа, в отдельных случаях с пристроением.

б) Высота и размеры в плане зданий и предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая деятельность.

в) В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связей, инженерных коммуникаций на среду обитания населения посёлка, следует обеспечить необходимые расстояния от этих объектов до территорий жилой застройки и соблюдения других требований в соответствии с установленными градостроительными и специальными нормативами, правилами застройки посёлка.

г) Проводить за счёт землепользователей работы по озеленению и благоустройству на предоставленных земельных участках в соответствии с градостроительной документацией, сохранять зелёные насаждения в соответствии с правилами, установленными администрацией Новосибирской области и органами местного самоуправления посёлка, а также поддерживать свою территорию в должном санитарном и противопожарном состоянии.

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

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

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

Статья 44. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Рекреационная зона складывается из озелененных территорий, входящих в состав природного комплекса поселения.

1. Зеленые насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары) (Р-1)

Зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах при соблюдении следующих видов разрешенного использования недвижимости.

1) Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- скверы, бульвары;
- зелёные насаждения: высокая и партерная зелень, газоны, цветники;
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- фонтаны

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- игровые площадки;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов;
- игровые залы;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние эстрады;
- общественные туалеты;
- пункты первой медицинской помощи.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- Виды использования
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей;
- зооугодки;
- пляжи и спасательные станции;
- опорный пункт охраны правопорядка;
- киоски, лоточная торговля.

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

2. Зона отдыха и оздоровления (Р-2).

Зона Р-2 охватывает зеленые территории, лугопарки, пруды, озёра - большую часть элементов, составляющих природный каркас. Цель организации зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов; в создании условий для отдыха населения и минимальном воздействии при этом на уязвимые элементы природного комплекса; в поддержании благоприятной экологической обстановки в поселении.

Градостроительные регламенты использования территории устанавливаются при разработке (проектировании) учреждений отдыха, размещения объектов, связанных с эксплуатацией территории в соответствии с:

- СанПиН 2.4.4.1204-03 «Санитарно-эпидемиологическими требованиями к устройству и содержанию и организации режима работы загородных стационарных учреждений отдыха и оздоровления детей»;
- Руководство по проектированию базы отдыха ЦНИИЭП-82;
- Рекомендации по проектированию санаториев НИЛЭП ОИСИ-84;
- Методические рекомендации по проектированию перспективных типов учреждений туризма гостиничного типа - 88.

1) Основные виды разрешенного использования:

- зеленые территории;
 - водоемы;
 - элементы благоустройства;
 - элементы дизайна.
- 2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:
- места для пикников;
 - пляжи, лодочные и спасательные станции;
 - игровые площадки;
 - спортплощадки;
 - тренировочные базы;
 - санатории, дома отдыха, профилактории;
 - общественные туалеты.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

3. Зона объектов спортивного назначения (Р-3).

Зона Р-3 предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общепоселкового значения.

1) Основные виды разрешенного использования:

- стадионы открытые и крытые, ледовые катки
- спортивно-технические и развлекательные комплексы
- аквапарки, плавательные бассейны
- аэро клубы, автошколы
- стрельбище тир
- спортивные школы, спортивные клубы
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- фонтаны

- пруды, обводненные карьеры

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты
- аптеки

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- открытые стоянки для автомобилей;
- пункты оказания первой медицинской помощи
- опорные пункты охраны правопорядка

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

Статья 45. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Составляющими производственную зону являются зоны: П-1, П-2, Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования и определяются классом вредности.

Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться после получения положительного заключения центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора, Госэкспертизы и управлений государственной противопожарной службы, с организацией санитарно-защитных зон до жилой застройки.

1. Зона производственных объектов существующих (П-1) и проектируемых (П-2)

1) Основные виды разрешенного использования:

- промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду
- сооружения для временного и постоянного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения;
- объекты транспорта, в том числе железнодорожные пути, площадки погрузки и разгрузки;
- элементы благоустройства

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- общежития;
- гостиницы, мотели;
- профессиональные училища;
- поликлиники для работников предприятия

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- административно-бытовые здания и помещения, здания управлений;
- медицинские пункты;
- опорные пункты охраны правопорядка
- объекты оптовой и розничной торговли при предприятиях
- объекты энергетики

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

2. Зона коммунальных и складских объектов (П-3)

1) Основные виды разрешенного использования:

- логистические комплексы;
- оптовые базы и склады различного профиля;
- производственные базы;
- автотранспортные предприятия;
- производственные предприятия IV - V класса по санитарной классификации;
- объекты транспорта, в том числе железнодорожные пути, площадки погрузки и разгрузки;
- предприятия и рынки оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- кафе, столовые, закусовые, буфеты;
- объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- автосалоны, автокомплексы, здания по продаже и обслуживанию автомобилей;
- автошколы;
- станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- автозаправочные станции, автомобильные газозаправочные станции;
- пожарные депо, объекты пожарной охраны;
- мини-цз, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- общежития;
- гостиницы, мотели;
- поликлиники для работников предприятия

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- административно-бытовые здания и помещения, здания управлений;
- медицинские пункты;
- опорные пункты охраны правопорядка
- объекты оптовой и розничной торговли при предприятии
- объекты энергетики

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

Статья 46. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Зона кладбищ и крематориев. (С-1).

1) Основные виды разрешенного использования:

- организация и благоустройство мест захоронения;
- благоустройство территории;

- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- общественные туалеты;
- места складирования мусора;
- источник водоснабжения (резервуар, качек, колонка);
- административное здание;
- хозяйственные постройки.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- сооружения для временной стоянки транспортных средств

4) Параметры разрешенного использования:

а) Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

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

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

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

2. Зона объектов санитарно-технического назначения (С-2).

1) Основные виды разрешенного использования:

- мусороперерабатывающие и мусоросжигающие заводы;
- скотомогильники (биотермические ямы);
- полигоны для твердых бытовых отходов;
- свалки;
- объекты размещения отходов производства и потребления;
- снегоотвалы;

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- производственные, административно-бытовые, вспомогательные здания и сооружения для обеспечения деятельности объектов, расположенных в зоне санитарно-технического назначения (сооружения мойки, пропарки и обеззараживания машинных механизмов, склады хранения дезинфицирующих средств);
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- локальные очистные сооружения, в том числе для очистки поверхностного стока и дренажных вод;
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.

3) Параметры разрешенного использования:

- предельный минимальный размер земельного участка - 0,06 га, предельный максимальный размер земельного участка - 50,0 га;

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

- предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70 %.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Зона военных и иных режимных объектов и территорий (С-3).

1) Основные виды разрешенного использования:

- здания и сооружения предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космической деятельности, в том числе воинские части и закрытые военные городки, полигоны, военкоматы, штабы, узлы связи;
- объекты образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы;
- аэродромы, в том числе взлетно-посадочные полосы, объекты хранения летательных аппаратов и технических средств, административные и технические службы аэродрома, другие сооружения, связанные с эксплуатацией аэродрома;
- сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов режимных объектов связи;
- места содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых;
- исправительно-трудовые учреждения, тюрьмы;
- учреждения и органы, исполняющие наказание;

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- поликлиники, амбулатории, госпитали;
- аптеки;
- кафе, столовые, закусовые,
- промышленные объекты, связанные с обеспечением деятельности объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- склады, гаражи служебного назначения;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- производственные объекты;
- теплицы, оранжереи, парники, сады, огороды;
- стадионы, спортивные, тренажерные залы, бассейны, спортивные площадки;
- объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- мемориалы;
- культовые объекты;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обеспечением объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

3) Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- жилые дома для служащих;
- сооружения для временной стоянки транспортных средств

Статья 47. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Зона объектов и сооружений железнодорожного транспорта (ИТ1)

1) Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожные пути, опоры путепроводов;
- пассажирские и грузовые станции;
- сооружения железнодорожного транспорта;
- погрузочно-разгрузочные площадки, связанные с обслуживанием объектов железнодорожного транспорта;
- объекты благоустройства;
- кафе, закусовые буфеты.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- магазины продовольственных и промышленных товаров;
- кафе, закусовые, бары, кафетерии;
- стоянки для автомобилей;
- объекты охраны общественного правопорядка;
- административно-бытовые здания и сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- защитные инженерные сооружения.

4) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

2. Зона объектов и сооружений автомобильного, воздушного транспорта (ИТ2).

1) Основные виды разрешенного использования:

- аэродромы, аэропорты, аэровокзалы, вертодромы, вертолётные площадки;
- радарные станции, диспетчерские пункты, ангары для хранения;
- автовокзалы, автостанции;
- станции метрополитена;
- перегрузочные склады;
- склады различного профиля;
- автобусные, троллейбусные, трамвайные парки, таксомоторные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта, спелтранспорта;
- трансгагенства, кассы;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- таможенные терминалы;
- объекты управления, сооружения постов правоохранительных органов;
- объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- автозаправочные станции;
- газозаправочные станции;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- автошколы;
- площадки для разворота и отстоя транспортных средств в начальных и конечных пунктах маршрута транспортных средств;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- пешеходные переходы, надземные и подземные;
- пункты технического обслуживания и заправки воздушных судов;
- ремонтно-механические мастерские;
- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные на стоящем пунктом.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- магазины продовольственных и промышленных товаров;
- объекты охраны общественного правопорядка;
- административно-бытовые здания и сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- защитные инженерные сооружения;
- пункты оказания медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- мемориальные комплексы, культовые объекты;

3) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

3. Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ3)

1) Основные виды разрешенного использования:

- теплоэлектроцентрали, районные котельные;
- производственно-технологический комплекс - гидроэлектростанция;
- золошлакоотвалы;
- понизительные насосные станции, центральные тепловые пункты, электродстанции, - распределительные подстанции, трансформаторные подстанции;
- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- насосные станции;
- очистные канализационные сооружения, в том числе: станции аэрации, - канализационные насосные станции;
- очистные сооружения ливневых стоков, в том числе: насосные станции, горизонтальные или вертикальные отстойники, сооружения водоочистки, пруды дополнительного отстаивания и другие;
- метеостанции;
- пожарные депо;
- бани, прачечные;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
- кафе, столовые, закусовые, буфеты;
- общественные здания административного назначения;
- гаражи, автотранспортные предприятия;

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

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития надземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры;
- складские объекты;
- административно-бытовые здания и помещения, здания управлений, научно-исследовательские лаборатории, конструкторские бюро;
- объекты коммунально-бытового назначения для обслуживания персонала;
- медицинские пункты;
- складские здания и помещения;
- сооружения для хранения и технического обслуживания энергетического оборудования;
- объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- питомники растений для озеленения промышленных площадок и санитарно-защитных зон;
- санитарно-защитные зеленые насаждения;
- ограждения.

3) Параметры разрешенного использования:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.

Статья 48. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Зона сельскохозяйственного использования : пашни, луга (СХ)

1) Основные виды разрешенного использования

- пашни;
- огороды;
- сенокосы;
- пастбища;
- залежи.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- личное подсобное хозяйство;
- дачные хозяйства.

Статья 49. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

1. Водоохранная зона.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»

2. Санитарно-защитная зона объектов специального назначения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

4. Санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений)

5. Придорожные полосы автомобильных дорог.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты»;

СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

6. Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций – коридоры магистральных трубопроводов.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.05.06-85*, п. 3.16, 3.17 «Магистральные трубопроводы»

СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений)

7. Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций – коридоры ЛЭП, кабелей связи (Н-6).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

ПУЭ «Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей», 2003г.

«Правила охраны линий и сооружений связи РФ» утверждены постановлением правительства РФ от 09.06.1995г. №578

Статья 50. ВИДЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

1. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1) Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электро-

магнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, определяется:

- градостроительными регламентами в соответствии со статьями настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;

- ограничениями, установленными законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений.

2) Земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьёй 6 настоящих правил.

3) Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральным Законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральным Законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

- Водным Кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

- Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (№ 372 от 16.05.2000г.);

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция;

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03;

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению, устройству, оборудованию и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров СанПиН 2.1.3.1375-03;

- Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02;

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03;

- Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» СанПиН 2.1.1279-03;

- Санитарными правилами и нормами «Санитарные правила для предприятий продовольственной торговли» СанПиН 2.3.5.021-94;

- Санитарными правилами содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88;

- Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения» СП 2.1.5.1059-01;

- Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов» СП 2.1.7.1038-01;

- Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96;

- Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов № 13-7-2/469 от 04.12.1995 г.;

- Инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агрометеорологических и других земляных работ;

- Строительными нормами и правилами:

- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»;

- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;

- Правилами устройства электроустановок, утвержденными Министерством энергетики Российской Федерации;

- Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89);

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003.

4) Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры и иных объектов устанавливаются:

- виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция; СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»;

- условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция, СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зда-

ний и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний.

2. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- жилая застройка, включающая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационные зоны;

- зоны отдыха;

- территории курортов, санаториев и домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ;

- территория коттеджной застройки;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

- спортивные сооружения;

- детские площадки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий;

- объекты пищевой отрасли промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

- автозаправочные станции;

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА

четвёртого созыва

РЕШЕНИЕ Двадцать девятой сессии

ст. Мочище

№ 6

от 14.12.2012г.

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА

В соответствии со статьями 23,24,25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 14 Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с учётом Постановления Главы Станционного сельсовета от 10.12.12. № 485 «О согласии с проектом генерального плана поселения «Станционный сельсовет», Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить генеральный план Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (Приложение № 1, Приложение № 2).

- станции технического обслуживания автомобилей;

Режим использования территории санитарного разрыва от автомагистралей устанавливается на основе:

- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция.

3. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек и иных водных объектов:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Приложение №1

К решению Совета депутатов Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области № 6 от «14» декабря 2012г.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СТАНЦИОННОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Главный архитектор Новосибирского района _____ Е.В. Буров
Генеральный директор _____ В.И. Опанасенко
Начальник отдела ГИТП _____ Е.Г. Васина

г. Новосибирск, 2012 г

СОДЕРЖАНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ.

Введение.	3
1. Цели и задачи территориального планирования	4
2. Мероприятия по территориальному планированию.	6
3. Особенности размещения мероприятий по территориальному планированию	15

Материалы генерального плана в графической форме

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план Станционного сельского поселения разработан коллективом отдела Градостроительства и территориального планирования в соответствии с действующими нормативными:

- Градостроительным кодексом РФ

- Земельным кодексом РФ

- Водным кодексом РФ

- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов. Приказ Минрегиона РФ от 13.11.2010года.

- СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*)

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- Федеральным законом от 08.11.2007 г. №267-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Нормативно-правовые акты в области градостроительства, экологии и санитарии, установленные для территории РФ.

В основу разработки проекта положены следующие исходные данные:

1. Муниципальный контракт на «Разработку генерального плана поселения (МО Станционный сельсовет Новосибирского района Новосибирской области).

2. Схема территориального планирования (СТП) Новосибирского района. Разработан: ООО «ИКА», Новосибирск 2008 г.

3. Отводы, кадастровые планы территории.

4. Топографический материал в М 1:25000.

5. Проектные материалы и отводы на все виды строительства, выданные районной архитектурой и администрацией.

6. Эскизное решение генплана согласовано с администрацией Станционного сельсовета.

1. Цели и задачи территориального планирования. Главная цель территориального планирования муниципального образования Станционный сельсовет:

Пространственная организация территории муниципального образования в целях обеспечения устойчивого развития территории.

1.1. Цели территориального планирования:

- Развитие населенных пунктов Станционного сельсовета в рамках системы расселения Новосибирского района.

- Повышение уровня жизни и условий проживания населения.

- Повышение инвестиционной привлекательности территории муниципального образования.

1.2. Задачами территориального планирования являются:

- Преодоление планировочной разобщенности отдельных территорий и частей муниципального образования.

- Стимулирование средствами территориального планирования и градостроительного зонирования развития муниципального образования в сельское поселение с полноценной социальной инфраструктурой и благоустроенным.

- Формирование рекреационных территорий.

- Оптимизация и дальнейшее развитие образовательных учреждений.

- Оптимизация и дальнейшее развитие учреждений здравоохранения.

- Новое жилищное строительство и реконструкция жилого фонда.

- Модернизация и развитие транспортной и инженерной инфраструктуры.

- Экологическая безопасность, сохранение и рациональное развитие природных ресурсов.

- Снижение риска возможных негативных последствий чрезвычайных ситуаций на объекты жилого, рекреационного, агропромышленного и социального назначения, окружающую среду в рамках полномочий местного самоуправления.

Цели и задачи территориального планирования реализуются посредством осуществления органами местного самоуправления своих полномочий в виде определения перечня мероприятий по территориальному планированию, принятию плана реализации генерального плана, принятию и реализации муниципальных целевых программ. По проектным решениям генерального плана, осуществление которых выходит за пределы их полномочий, органы местного самоуправления выходят с соответствующей инициативой в муниципальные органы Новосибирского района и органы государственной власти Новосибирской области.

Общее состояние и качество среды обитания является одним из существенных факторов в конкурентной борьбе территорий за размещение государственных и частных инвестиций. Разработка генерального плана МО Станционный сельсовет как документа, направленного на оптимизацию пространственной среды территории муниципального образования и представленного в виде геоинформационной системы, является значительным положительным фактором в формировании общероссийской репутации муници-

пального образования как территории, предполагающей комплексное развитие в своих границах агропромышленных, транспортных, аграрных и рекреационных организаций, с формированием комфортной среды проживания населения.

2. Мероприятия по территориальному планированию.

Мероприятия по территориальному планированию сельского поселения включают следующие основные направления:

- сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение;
- характеристики зон с особыми условиями использования территорий, образуемых при размещении объектов местного значения поселения;
- параметры функциональных зон и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения.

2.1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение. Планируемые границы населенных пунктов Мочище, Садовый, Витаминка, Ленинский и Новокаменка могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана, подготовленными применительно к территории населенных пунктов.

Протяженность границы н.п. Мочище - 20106 м, н.п. Садовый - 30300 м, н.п. Витаминка - 8034 м., н.п. Ленинский - 7844 м., н.п. Новокаменка - 15592 м.

Согласно решениям генерального плана площадь земель населенных пунктов должна составить - 22,42 км².

Планируемый перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов составит - 11,94 км². Сельское поселение в настоящее время имеет ограниченное число видов экономической деятельности и, соответственно, мест приложения труда.

Чтобы обеспечить экономическое развитие, следует путем создания условий для привлечения инвестиций стимулировать новые виды экономической деятельности и сохранять существующие.

Для определения путей экономического развития следует определить основные стратегические направления и приоритеты экономического развития сельского поселения.

2.1.1. Основные стратегические направления и приоритеты экономического развития сельского поселения.

- Исходя из природных, исторических и географических особенностей местности, а также конкурентных преимуществ сельсовета, на первом этапе основным стратегическим вариантом территориального развития будет являться экономическая специализация в сельском хозяйстве, промышленности и малом предпринимательстве, поэтому необходимо анализировать другие возможные проекты на предмет совместимости с этими вариантами территориального развития.

• Развитие сельскохозяйственного производства необходимо осуществлять в направлении углубленной переработки сырья и внедрения инновационных технологий. Основная доля используемых сельхозугодий расположена в центральной и восточной частях поселения.

• Значительный рост экономического потенциала территории поселения может быть связан с размещением новых промышленных (складских и логистических) объектов и модернизированной и развитием уже существующих.

• Предусмотрено размещение комплексной малоэтажной жилой застройки земельного участка в населенных пунктах Мочище, Садовый, Витаминка, Ленинский и Новокаменка для улучшения жилищных условий населения.

• ООО фирмой «Метрополь» реализуется проект Центра спортивно-технического туризма (ЦСТТ) на территории Станционного сельсовета.

На основе указанных стратегических направлений экономического развития определен перечень рекомендуемых мероприятий по обеспечению экономического развития путем определения планируемых мест размещения объектов экономической деятельности местного значения.

2.1.2. Перечень мероприятий по обеспечению экономического развития сельского поселения.

• Для развития сельскохозяйственной отрасли сельсовета необходимо техническое перевооружение основных средств производства СХА «Сады Сибири». Приобретение сельскохозяйственной техники и внедрения инновационных технологий.

• Возле населенного пункта Иня-Восточная предполагается размещение 3-го теплового склада на 16 000 паллето-мест ООО «Евросиб-Терминал-Новосибирск». Евросиб-Терминал предоставляет услуги промышленного железнодорожного транспорта и сетевого терминального оператора: терминальные, складские и транспортные услуги по обработке и доставке контейнеров, рефконтейнеров и генеральных грузов, в том числе на базе собственных терминалов. Размещение 3-го склада позволит создать 150 рабочих мест.

• В районе населенного пункта Гусиный Брод предполагается размещение нового промышленного объекта по производству кирпича ООО «Гусинобродский кирпичный завод» на 100 млн. штук в год (первая очередь на 50 млн. шт. в год). Это позволит создать более 2000 рабочих мест.

• Выбор площадок для размещения комплексной жилой застройки рекомендован в непосредственной близости от населенных пунктов, с целью сокращения затрат на подключения к системам электроснабжения. Кроме того, при выборе места размещения жилой застройки необходимо

учитывать возможности организации его водоснабжения питьевой водой.

• Проект Центра спортивно-технического туризма (ЦСТТ) предполагается реализовывать на 2-х площадках: само здание ЦСТТ будет располагаться в 4-х этажном здании общей площадью 4100 кв. м., а парковый комплекс на прилегающей территории площадью 12 га земли.

В здании ЦСТТ запланировано разместить: детскую спортивно-техническую школу; крытую стоянку техники на 50 мест; гостиницу; спортивно-оздоровительный комплекс; торгово-выставочный зал; конференц-зал; кафе; экстрим-клуб. В парковой зоне: стадион с учебной, прогулочной и экстремальной трассой; площадку для картинга; парковку с сервисом; полигон «экстрим-Райдер»; пейнтбольную площадку; пневматические и арбалетные тирсы; трассы «сафари» - маршрутов; конный и кинологовический дворы; коттеджный городок и кемпинг

Реализация генерального плана муниципального образования «Станционный сельсовет» в связи с обусловленностью его решений инвестиционными предпочтениями субъектов экономической деятельности, скорее всего, будет осуществляться поэтапно.

Законодательство Российской Федерации предусматривает возможность такой реализации генеральных планов путем их разработки по частям, относящимся к различным территориям, а также разработки планов реализации генеральных планов на периоды (в три - пять лет).

В ближайшее время целесообразно подготовка генеральных планов (и правил землепользования и застройки) для территорий населенных пунктов Мочище, Витаминка, Ленинский и Новокаменка.

Для успешной реализации генерального плана сельсовета необходимо определить территории, для которых документация по планировке (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков) будет разрабатываться в первую очередь. Целем также определить территории, для которых документация по планировке будет разрабатываться в дальнейшем. Качество и комфортность проживания населения находится в полной зависимости от системы обслуживания и предоставляемых услуг и сервиса.

При организации сети предприятий обслуживания устанавливаются следующие принципы:

- организация центров обслуживания в наиболее оживленных местах;
- организация многопрофильных центров обслуживания;
- соблюдение радиусов доступности.

К полномочиям органов местного самоуправления относятся:

- создание условий для организации досуга, обеспечение жителей услугами организаций культуры;
- организация библиотечного обслуживания;
- развитие массовой физической культуры и спорта;

Расчетные показатели по разделу «Объекты культурно-бытового обслуживания»

Таблица 2.

№ п/п	Объект обслуживания	Ед. изм.	Норматив на 1000 жителей	Значение показателя
1	2	3	4	5
1	Детские дошкольные учреждения	мест	100	1986
2	Школа общеобразовательная	мест	180	3574
	Внешкольные учреждения	мест	10%	357
3	Амбулатория	м ²	50	993
4	Аптека	м ² общ. площ.	10	198,6
5	Предприятия повседневной торговли всего: в т.ч. - продовольственные - непродовольственные	м ² торг. площ.	160	4765,5 3177,0 1588,5
6	Предприятия бытового обслуживания	р а б . мест	2	40
7	Отделение Сбербанка	м ² общ. площ.	40	794,2
8	Физкультурно-спортивные сооружения	га	0,7-0,9	13,9
9	Спортивные залы и помещения для занятий спортом	м ² общ. площ.	70	1390
10	Библиотека	Тыс. экз	7	139,0
11	Учреждения культурно-досугового типа	мест	140	2780
12	Музеи	Кол-во		2
13	Предприятия общественного питания	мест	40	794

Примечание:

1. Согласно расчету численность населения муниципального образования на расчетный срок (20 лет) составит 15856 человек, с учетом демографических и миграционных коэффициентов.

2. Согласно методике определения нормативной потребности субъектов Российской Федерации в объектах культуры и искусства на территории Станционного сельсовета на расчетный срок должно быть предусмотрено:

- размещение дополнительной библиотеки с нормативным библиотечным фондом или пополнение фонда существующих библиотек до требуемого числа экземпляров 112,3 тыс. экземпляров (на расчетный срок);
- размещение учреждений культурно-досугового типа, общее число мест включая уже существующие составит 2240 мест (исходя из расчета 140 мест на 1000 жителей и прогнозируемой численности 15856 человека);
- размещение 2-х музеев, один из которых должен быть краеведческим, а другой - тематическим;
- предусмотрена организация 357 ученических мест в муниципальных учреждениях дополнительного образования

2.1.3. Развитие транспортной и инженерной инфраструктуры

Муниципальное образование имеет сложившуюся систему транспортных связей. Развитие транспортной инфраструктуры невозможно без совершенствования дорог поселенческого значения.

Для определения путей развития транспортной инфраструктуры следует определить основные стратегические направления и приоритеты ее развития.

Основные стратегические направления и приоритеты развития транспортной и инженерной инфраструктуры сельского поселения:

- Основные автодорожные магистрали сельсовета соединяют его крайние точки на северо-западе и востоке и связывают н.п. Мочище с соседними сельсоветами. Это самая важная часть транспортной системы поселения. Магистрали имеют особое значение в обеспечении межпоселенческих транспортных перевозок между сельсоветами района, а также играют важную роль в экономическом освоении территории сельсовета.

• Общее состояние системы электроснабжения характеризуется как удовлетворительное. В населенных пунктах не наблюдается дефицита в электроснабжении в отношении технических параметров сетей.

• На развитие ряда населенных пунктов существенное влияние оказывает наличие газопроводов, поэтому на территории сельсовета планируется строительство нескольких газопроводов.

На основе указанных стратегических направлений определен перечень мероприятий по обеспечению развития транспортной инфраструктуры поселения.

Перечень мероприятий по обеспечению развития транспортной и инженерной инфраструктуры сельского поселения.

• Для развития поселения важное значение имеет автодорога, организующая транспортный доступ от населенного пункта Садовый до областного центра города Новосибирск. Дорога проходит по территории планируемой зоны перспективного развития. Статус этой дороги не определен. Длина планируемой дороги 6,45 км. Категория дороги и материал покрытия следует уточнить у специалистов организации, проектирующей данную автодорогу;

• Материалами генерального плана предусмотрено размещение автомобильной дороги федерального значения «Восточный обход г. Новосибирска», согласно решениям, принятым на совещании министерства транспорта;

• Предусмотрено размещение автомобильной дороги «Витаминка-Ленинский»;

• В западной и северной части территории сельсовета ведется строительство нескольких газопроводов высокого давления, общей протяженностью 14,22 км, для обеспечения газо-снабжением населения в часы максимального потребления газа в населенных пунктах сельсовета-та.

2.2. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий, образуемых при размещении объектов местного значения поселения.

Система особо охраняемых территорий включает территории природно-заповедного, оздоровительного и рекреационного назначения. Особо охраняемые природные территории местного значения на территории Станционного сельсовета не выявлены.

Система зон с особыми условиями использования территории включает санитарно-защитные зоны производственных объектов, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а также охранные зоны водных объектов и объектов питьевого водоснабжения.

Размеры и размещение границ зон с особыми условиями использования территории будут уточняться на дальнейших стадиях проектирования при подготовке проектов планировки этих территорий. Также необходимо предусмотреть также размещение объектов, при котором границы санитарно-защитных зон будут располагаться внутри функциональной зоны промышленных предприятий.

2.3. Параметры функциональных зон и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения.

Таблица 1. Состав функциональных зон муниципального образования «Станционный сельсовет» в планируемых границах (по данным территориального планирования)

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА	ПЛОЩАДЬ (КМ2)	ПРОЦЕНТ К ИТОГУ
ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	21,37	19,33
ЗОНА ДЕЛОВОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ	1,41	1,28
ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48,10	43,51
ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ	10,00	9,05
ЗОНА ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	3,25	2,94
ЗОНА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	3,46	3,13
ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	2,72	2,46
ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	20,23	18,30
ИТОГО	110,54	100

Таким образом, менее 50 % территории поселения будет использоваться в экономической деятельности в качестве земель сельскохозяйственного использования. Площадь территорий населенных пунктов, занимаемая жилой застройкой в связи с реализацией генерального плана составит 21,37 кв. км.

Площадь территорий, используемых в градостроительной деятельности, составит 56,49 % территории поселения.

3. Особенности размещения мероприятий по территориальному планированию.

Проектом генерального плана предлагается изменение и установление границ населенных пунктов МО Станционный

Градостроительное развитие населенных пунктов муниципального образования «Станционный сельсовет» имеет горизонт планирования до 2030 года.

Функциональное зонирование является одним из главных результатов разработки схемы генерального плана. Это - инструмент регулирования территориального развития поселения, где определяется состав функциональных зон, их границы, режимы использования территории.

Функциональное зонирование является одним из регламентов правоотношений в градостроительстве, природопользовании, пользовании землей.

Функциональное зонирование понимается как преимущественный вид деятельности, для которого предназначена территория.

На землях поселения выделены следующие виды основных зон:

- Зона жилой застройки, представленная следующими типами: застройка индивидуальными и малоэтажными жилыми домами с приусадебными и приквартирными участками, зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

- Зона деловой, коммерческой и общественной застройки, предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли и общественного питания, объектов образования, административных учреждений, объектов делового и финансового назначения и иных объектов;

- Зона производственных объектов, предназначена размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

- Зона коммунальных и складских объектов, предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

- Зона объектов инженерной инфраструктуры, предназначена для сооружений и коммуникаций инженерных сетей, связи, объектов жилищно-коммунального хозяйства, золошлакоотвалов, захоронения производственных отходов;

- Зона объектов транспортной инфраструктуры, предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного транспорта;
- Зона объектов специального назначения, представленная следующими типами:

зона кладбищ и крематориев, полигон захоронения твердых бытовых отходов (ТБО), зона военных и режимных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон.

- Рекреационная зона, представлена зоной озеленения общего пользования и зоной отдыха и оздоровления, предназначена для организации мест отдыха населения и включает в себя: парки, скверы, сады, лесопарки, пляжи, водоемы, учреждения отдыха, природно-рекреационные территории.

- Зона сельскохозяйственного использования включает сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями; территории, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельского хозяйства.

С учетом планируемого размещения зон перспективного развития, объектов жилищного строительства и объектов инфраструктуры местного значения осуществлено функциональное зонирование территорий муниципального образования, которое отражено в графической части генерального плана.

При осуществлении функционального зонирования территории поселения основную часть его территории следует отнести к территориям сельскохозяйственного использования, которые не планируются использовать для градостроительных целей в обозримом периоде. Площадь таких территорий составляет 48,10 кв. км. В основном эти территории заняты используемыми в незначительных объемах землями сельскохозяйственного назначения. Вероятно, в границах этих территорий могут быть образованы дачные и садовые товарищества.

По результатам планирования использования территории установлены следующие параметры функциональных зон.