



**Специальный
выпуск
№ 149 (860)**

**Суббота
29 декабря 2012 г.**

**Основана
6 августа 1939 г.**

Газета Новосибирского района

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

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ТОЛМАЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
РЕШЕНИЯ** очередной 29-ой сессии четвертого созыва

**с. Толмачёво 28.12.2012 г. №125
О УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ТОЛМАЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

На основании п.1 ст.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, согласно приложению .

2. Опубликовать данное решение в газете «Приобская правда».

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования в газете «Приобская правда».

**Глава администрации Толмачевского сельсовета
Г.А. Никулина
Председатель Совета депутатов В.А. Попов**

**Приложение
к решению 29-ой очередной сессии
Совета депутатов Толмачевского сельсовета
Новосибирского района Новосибирской области
от 28.12.2012 г. № 125**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МО ТОЛМАЧЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОНТРАКТ № 1266**

**Заказчик: ООО «ПромСтройСклад»
Управляющий А. В. Герасимов
Главный архитектор проекта А.К. Галкин
г. Новосибирск, 2012 г.**

Состав проекта

**I. Пояснительная записка
II. Графические материалы**

Карта градостроительного зонирования территории

Толмачевского сельсовета М 1:25000 ГЗ-1

Список основных участников проектирования

Главный архитектор проекта Галкин А.К.

Архитектор Трифонова И.И.

СОДЕРЖАНИЕ

Часть I Регулирование застройки и землепользования на основе правового зонирования	Стр.
Глава 1. Общие положения	4
1.1. Основные понятия, используемые в Правилах	4
1.2. Основания введения, сфера действия, назначение и состав Правил	7
Глава 2. Правила и градостроительная документация, внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил	9
2.1. О подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления.	9
2.2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки	9
2.3. Общие принципы регулирования землепользования и застройки	10
2.4. Действие правил по отношению к градостроительной документации	10
2.5. Основания и порядок внесения изменений и дополнений в Правила	11
2.6. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	11
2.7. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки	12
2.8. Порядок представления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	12
2.9. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	13
2.10. Доступность Правил землепользования и застройки	14
2.11. Отклонения от Правил. Ответственность за нарушение Правил	14
2.12. Действие настоящих Правил во времени	14
Часть II Градостроительные регламенты	16
Глава 1. Градостроительные регламенты и их применение	16
Глава 2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования	17
Глава 3. Жилая зона	17
Глава 4. Зона общественно-деловой застройки	22
Глава 5. Производственная зона	24
Глава 6. Зона специального назначения	32
Глава 7. Зона сельскохозяйственного назначения	33
Глава 8. Зона инженерной и транспортной инфраструктур	37
Глава 9. Зона рекреационного назначения	39
Глава 10. Иные зоны	40
Глава 11. Границы зон с особыми условиями использования	41
1. Приложение №1 Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области	42

ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

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

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования,

градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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

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

ных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

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

сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

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

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

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

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

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

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

землепользователи – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на

праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

пристройка – это конструктивная часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену; имущественный комплекс предприятий – земельные участки и объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия;

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

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

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

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

блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок. Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме; виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее по тексту – виды разрешенного использования) – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве допускаемых. Разрешенное использование может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды.

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды использования земельных участков и других объектов не-

движимости, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве основных; условно разрешенные виды использования — виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны, разрешение, на использование которого получают только по результатам публичных слушаний;

вспомогательные виды использования - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемым совместно с ними; водоохранная зона — территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной или иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

прибрежная защитная полоса — часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования; высота строения — расстояние по вертикали, измерение от проектной отметки земли до наивысшей точки плоскости крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши; инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохраные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения; жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков — показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемых в состав градостроительных регламентов для территориальных зон; многоквартирный жилой дом — жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общего для всего дома земельный участок;

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства — санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д.), обусловленное трудностями или невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик и полученное по результатам публичных слушаний;

проектная документация — графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

максимальный процент застройки в границах участка — выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяющий, как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

разрешение на строительство — документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Представляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке;

изменение объектов недвижимости — любое изменение параметров, характеристик или вида использования земельного участка, здания или сооружения или его части, строительство здания или сооружения на земельном участке его перемещение с одного места на другое или

снос, строительство инженерных или транспортных коммуникаций или сооружений, разрытие грунта или бурение.

1.2. Основания введения, сфера действия, назначение и состав Правил.

1. Правила землепользования и застройки МО Толмачевский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области являются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельсовета.

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

3. Правила землепользования и застройки территории Толмачевского сельсовета (далее — Правила) применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также совместно с нормативными и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях создания условий для устойчивого развития территории сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

4. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

5. Правила разработаны в целях: - создания условий для устойчивого развития территории сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территорий сельсовета;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение упорядоченного и эффективного землепользования и застройки территории поселения;

- предотвращение нецелевого использования земель, либо землепользования, оказывающего вредное воздействие на окружающую среду и здоровье населения;

- предотвращение конфликтов между землепользователями;

- сохранение территорий, зданий, строений и сооружений представляющих историческую, культурную, научную, эстетическую или иную ценность;

- разъяснение прав пользователям земельных участков и иной недвижимости;

- гласность и публичность принятия решений в сфере землепользования и застройки;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила;

- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

6. Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

7. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании систему регулирования градостроительной деятельности, которая основана на:

- зонировании — делении всей территории в границах сельского поселения или населенного пункта на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку;

- межевании - установлении границ земельных участков и формирование участков, как объектов недвижимости, подготавливаемых для вовлечения в оборот.

8. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

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

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

10. Для подготовки, принятия, внесения изменений в Правила, а также рассмотрения вопросов, связанных с предоставлением условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства и согласование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства создается комиссия по землепользованию и застройке территории Толмачевского сельсовета Новосибирского района.

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

2.1. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки.

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

1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:

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

2. Принцип формирования комиссии:

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

- в состав комиссии входят должностные лица администрации поселения и члены представительного органа местного самоуправления поселения, а также представители общественных объединений граждан и организаций (районный архитектор, специалист по «имуществу и земельным отношениям», юрист, экономист и др.); Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

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

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

2.3. Общие принципы регулирования землепользования и застройки.

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

- земельные участки считаются сформированными, когда в соответствии с требованиями законодательства для них: а) установлены и закреплены на местности границы;
- б) определено разрешенное использование;
- в) проведен государственный кадастровый учет.

• земельные участки формируются посредством установления градостроительных регламентов, видов разрешенного использования объектов недвижимости, предельных параметров разрешенного строительства, других характеристик;

• подготовительные действия по формированию земельных участков производятся по инициативе и за счет средств органов власти и управления, а также физических и юридических лиц.

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

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

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

5. Принципы предоставления земельных участков под строительство:

- муниципальные земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам на правах долгосрочного пользования (долгосрочная аренда или собственность) при условии, что эти земельные участки: - сформированы как объекты недвижимости;
- свободны от прав третьих лиц.

• предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в собственности муниципального образования физическим и юридическим лицам осуществляется в соответствии со статьями 30, 301, 302 Земельного кодекса РФ.

• проведение аукционов по продаже земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в собственности муниципального образования, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка, осуществляется в соответствии со статьями 38, 381, 382 Земельного кодекса РФ.

2.4. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.

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

2. Органы местного самоуправления после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана с учетом и в развитие настоящих Правил, при этом, после утверждения нового (скорректированного) Генерального плана может возникнуть необходимость в корректировке данных Правил;
- о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- о разработке новой градостроительной документации - проектов планировки, межевания, застройки - которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам.

2.5. Основания и порядок внесения изменений и дополнений в Правила.

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 2.6 и 2.7 настоящих Правил.

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

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения

в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

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

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

8. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 7 настоящего пункта обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении

его на доработку с указанием даты его повторного представления.

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

2.7. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

2.8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, иного объекта капитального строительства, в комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, иного объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

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

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, иного объекта капитального строительства, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, иного объекта капитального строительства публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

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

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, иного объекта капитального строительства осуществляется подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

9. На основании указанных в части 8 настоящего пункта рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на

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

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

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

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

2.9. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

- условно разрешенные виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством общественных слушаний.

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах территории определенной зоны или подзоны, могут выбрать любой вид использования земельного участка, иного объекта недвижимости из перечня основных видов и параметров использования и изменения объектов недвижимости, разрешенных в общем порядке.

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

3. Изменение разрешенного вида использования земельных участков и параметров строительства объектов капитального строительства допускается в случаях, если данное использование или изменение объекта недвижимости является безопасным для здоровья населения, окружающей природной среды, объектов культурного наследия и не нарушает прав и законных интересов владельцев или пользователей объектами недвижимости.

2.10. Доступность Правил землепользования и застройки. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических лиц и должностных лиц.

Администрация Новосибирского района и Администрация Толмачевского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- опубликования Правил в средствах массовой информации;
- размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в МУ «Управление архитектуры и градостроительства», а также в администрации района и сельсовета.

2.11. Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение Правил.

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.

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 1. Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по застройке и землепользованию (в форме постановлений администрации) принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действия градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

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

2.12. Действие настоящих Правил во времени.

1. Положения настоящих правил и утвержденных градостроительных регламентов не затрагивают вопросов правомерности использования и изменения земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, которые существовали до вступления в силу настоящих правил и на которые было получено соответствующее разрешение.

2. Поправки к настоящим правилам и градостроительным регламентам, а также изменение зонирования не затрагивают вопросов правомерности использования и изменения земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, которые существовали до принятия соответствующих поправок либо изменения зонирования на которое было получено соответствующее разрешение.

3. Разрешение на строительство зданий и сооружений, которое было получено до вступления в силу настоящих Правил, считается правомерным, за исключением тех случаев, когда строительство данного объекта не началось по вине застройщика в сроки, предусмотренные разрешением на строительство.

4. Осуществление капитального ремонта, реконструкции, иных изменений параметров и характеристик зданий и сооружений, использование которых не соответствовало разрешенному в день вступления настоящих правил в силу или в день утверждения градостроительного регламента определенной зоны или подзоны, запрещаются, если это может привести к увеличению такого несоответствия. Указанное положение не относится к работам, на которые до даты вступления настоящих правил в силу была выполнена, утверждена и оплачена проектная документация.

5. Восстановление уничтоженного, либо поврежденного в результате стихийного бедствия, катастрофы или аварии здания, сооружения или иного объекта недвижимости, использование которого, до повреждения не соответствовало настоящим правилам и утвержденному градостроительному регламенту определенной зоны или подзоны, допускается в случае, если восстановление данного объекта недвижимости не приведет к увеличению несоответствия настоящим правилам к утвержденному градостроительному регламенту по отношению к состоянию объекта до его уничтожения или повреждения.

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

7. Настоящие Правила землепользования и застройки вступают в силу со дня их утверждения представительным органом местного самоуправления Толмачевского сельсовета.

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

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

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

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

3. Градостроительные регламенты устанавливались с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- зон с особыми условиями использования территории (водоохранные, санитарно-защитные, охранные зоны);
- видов территориальных зон.

4. Территориальные зоны на указанной карте покрывают всю территорию сельсовета в пределах административной черты без разрывов и перекрываний.

Указанные границы устанавливаются по:

- улицам, проездам;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам села;
- естественным границам природных объектов;
- границам, установленным по требованиям СНиП;
- иным границам.

5. Границы территориальных зон должны удовлетворять требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Глава 2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования.

В соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации на территории сельского поселения и населенного пункта могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов: рекреационные, жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования и другие. На карте градостроительного зонирования территории МО Толмачевский сельсовет выделены следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

- 1) зона жилой застройки (Ж);
- 2) зона общественно-деловой застройки (ОД);
- 3) производственная зона (П);
- 4) зона специального назначения (С);
- 5) зона сельскохозяйственного назначения (СХ);
- 6) зона инженерной и транспортной инфраструктур (ТИ);
- 7) зона рекреационного назначения (Р);

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах сельсовета, при этом, зона может состоять из двух и более контуров, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными.

Глава 3. Зона жилой застройки (Ж)

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

- индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;
- одноквартирные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками;
- отдельно стоящие, пристроенные хозяйственные, бытовые строения и сооружения на земельных участках индивидуальных, одноквартирных и двухквартирных жилых домов;
- малозэтажные жилые дома блокированного типа (с приквартирными участками и без приквартирных участков), в том числе с подземными, встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками, с учетом утвержденных проектов планировки соответствующих территорий.
- общезипия, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками;
- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
- блок-секционные жилые дома с учетом утвержденных генеральных планов населенных пунктов;
- многоквартирные малозэтажные и среднетэтажные жилые дома (секционного, галерейного, коридорного и других типов), в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного, бытового, досугового и других назначений, бассейнами, автостоянками, с учетом утвержденных генеральных планов населенных пунктов;
- подземные индивидуальные или коллективные овощехранилища;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей, автомойки, станции технического обслуживания транспортных средств и другие объекты для обслуживания транспортных средств;
- детские сады, детские ясли, детские ясли-сады, начальные школы, общеобразовательные школы;
- центры, дворцы творчества детей и юношества, центры детского и юношеского туризма, центры эстетического воспитания детей, детские экологические центры, станции юных натуралистов, детские школы искусств, художественные школы, музыкальные школы, детско-юношеские спортивные школы, центры технического творчества;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, ювелирные мастерские, приемные пункты прачечных, химчисток, парикмахерские, салоны красоты, фотоателье, ломбарды, пункты проката, пункты приема вторсырья;
- здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;
- объекты отделов и служб внутренних дел, участковые пункты милиции;
- амбулатории, поликлиники общего типа, объекты общей врачебной практики, кабинеты семейного доктора;
- здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;
- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
- кафе, столовые, закусовые, бары, рестораны;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы микрорайонного значения, центры обработки и хранения электронной, цифровой и другой информации, центры размещения электронного оборудования;
- аптеки;
- библиотеки, информационные центры, компьютерные центры, интернет-кафе, хранилища электронных данных;
- спортивные залы, физкультурно-оздоровительные клубы, фитнес-клубы, бассейны;
- спортивные сооружения для занятий настольными играми;
- спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты;

- пруды, обводненные карьеры;
- спортивно-технические и развлекательные комплексы, объекты и сооружения спортивного назначения;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;
- детские игровые площадки, площадки для отдыха, занятий физкультурой;
- объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- объекты социальной защиты;
- здания и помещения общественных организаций;
- развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;

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

- здания филиалов и отделений банков и страховых компаний;
- дворцы и дома культуры, кинотеатры, клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;
- экологически чистые производства;
- станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомобильные мойки;
- дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома;
- телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;
- здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;

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

- встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные к жилым домам и отдельно стоящие на индивидуальных земельных участках гаражи для постоянного хранения автотранспорта;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- сооружения связи;
- ограждения вдоль улиц, сквозные ограждения между прилегающими к жилым домам земельными участками;
- территории гаражно-строительных кооперативов;
- строительные площадки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- бани, сауны, надворные туалеты;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т.д.);
- хозяйственные постройки;
- площадки для выгула собак;
- площадки для мусоросборников;
- инженерные коммуникации и транспортные сооружения;
- зеленые насаждения, лесополосы;
- защитные дорожные сооружения;
- элементы обустройства автомобильных дорог;
- искусственные дорожные сооружения;
- мини-ТЭЦ;
- трансформаторные подстанции,
- распределительные пункты,
- центральные тепловые пункты,
- котельные,
- насосные станции,
- канализационные насосные станции,
- очистные сооружения ливневой канализации,
- автоматические телефонные станции;
- очистные сооружения;
- автономные источники теплоснабжения;
- автономные источники электроснабжения;
- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
- сооружения связи;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования;
- автомобильные дороги общего пользования;
- защитные дорожные сооружения;
- элементы обустройства автомобильных дорог.

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

- 1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 50 га;
- предельный минимальный размер земельного участка для ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, производственных площадок до IV класса, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,0001 га;
- 2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства

автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м;

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

3) Вспомогательные строения в границах земельного участка, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4) 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.

1) Минимальная площадь земельного участка многоквартирных жилых домов из расчета 30 кв.м. на одну квартиру.

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

2) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 5 этажей;

3) минимальное количество этажей многоквартирных среднеэтажных жилых зданий - 4 этажа;

4) минимальное количество этажей многоквартирных малоэтажных жилых зданий - 3 этажа;

5) Между длинными сторонами жилых зданий высотой в 2-3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами их жилых комнат - не менее 10 м. Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно;

6) Между длинными сторонами жилых зданий высотой в 4-5 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами их жилых комнат - не менее 10 м. Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно;

7) Размещение площадок и их расстояние от жилого дома принимается по СНиП 2.07.01;

8) Размещаемые в пределах жилой территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи следует предусматривать на расстоянии от окон жилых домов: до 8 блоков - не менее 25м, от 8 до 30 блоков - не менее 50м;

9) Жилые здания с квартирами в 1 этаже следует располагать с отступом от красной линии. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

1. Предельные размеры земельных участков для усадебных жилых домов устанавливаются в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные размеры следующие:

- для жилых домов усадебного типа - 700 кв.м. до 1000 кв.м

- максимальная площадь участка для домов усадебного типа - 2000 кв.м;

- размеры земельных участков под гараж для автомашины - 30 кв.м., для мотоцикла - 1 кв.м.

2. Усадебный одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов - не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

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

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

5. Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа - не более 0,67;

6. Высота зданий:

- для всех основных строений кол-во 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 шпильи, башни, флашголки.

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

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

9. 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 инженер-

ных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

10. Относятся к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;
- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
- проведения работ по инженерной подготовке;
- проезды и проходы через соседние земельные участки;
- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений. Предельные размеры земельных участков для блокированных жилых домов устанавливаются в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные размеры следующие:

- минимальный размер земельного участка 100,00 кв.м ;
2. Жилой дом блокированного типа должен состоять от красной линии улиц не менее чем на 1,5м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц должно быть не менее 1м.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от стволов высокорослых деревьев – 4м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2м;
- от кустарника – 1м.

4. Высота зданий:

-для всех основных строений кол-во 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 4 м, до конька скатной кровли не более 7м.

-исключение составляют шпили, башни, флагштоки.

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

6. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения не должна превышать 2 м.

7. Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

8. Относятся к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

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

Глава 4. Зона общественно-деловой застройки (ОД).

В состав зоны общественно-деловой застройки входят объекты делового, коммерческого и общественного назначения, объекты социального и коммунально-бытового назначения, объекты, необходимые для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

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

- автовокзалы;
- аквапарки;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- биржи;
- ботанические сады;
- вычислительные центры;
- гостиницы, мотели;
- дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов, бюро ритуальных услуг;
- дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;
- здания и комплексы зданий профессионального, среднего профессионального и высшего профессионального образования;
- здания и помещения агентств недвижимости;
- здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;
- здания и помещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций;
- здания и помещения общественных организаций;
- здания и помещения органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;
- здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;
- здания и помещения страховых компаний;
- здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры;
- здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств;

- контрольно-пропускные пункты;
- культовые объекты, здания и помещения религиозных учреждений;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;
- мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;

- многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками;

- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
- научный городок;
- обменные пункты, их отделения и филиалы;
- общежития со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками;
- объекты благоустройства территории, средства визуальной информации;
- объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики, больницы, аптеки, клиники, родильные дома, молочные кухни, женские консультации;
- объекты и помещения отделов внутренних дел;
- объекты связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- объекты социальной защиты;
- объекты специализированных учреждений дополнительного образования, интернаты;
- объекты школьного и дошкольного образования;
- открытые и крытые рынки;
- офисы, конторы и бизнес-центры;
- профилактории, санатории;
- развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;
- рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары, кафетерии;
- спортивные залы, спортивные комплексы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны;
- спортивные бюро;
- театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий;
- телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные, производственно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

- центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

2. Вспомогательные виды разрешенного использования: автомобильные дороги не общего пользования; автомобильные дороги общего пользования; автономные источники теплоснабжения; автономные источники электроснабжения;

- дворцовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- защитные дорожные сооружения;
- искусственные дорожные сооружения;
- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
- мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
- многоярусные автостоянки (подземные, надземные) для временного общедоступного хранения автомобилей;
- общественные туалеты;
- опоры линий электропередач;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- пруды, обводненные карьеры;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- хозяйственные объекты для обслуживания учебных заведений;
- элементы обустройства автомобильных дорог;

3. Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- автозаправочные станции;
- газозаправочные станции;
- индивидуальные жилые дома;
- метеостанции;
- объекты пожарной охраны;
- оптовые рынки;
- станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;

4. Параметры: Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

1. Предельный минимальный размер земельного участка - 0,0001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 2000 га;

2. Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

3. Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач,

защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м;

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 5этажей.

4. Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории.

5. При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 10 (6) – 20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА расстояние от них до окон жилых домов и общественных зданий следует принимать с учетом допустимых уровней шума и вибрации, но не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений – не менее 15 м..

Глава 5. Зона производственного назначения (П).

В состав производственных зон могут включаться:

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

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

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

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности:

- химические объекты и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- предприятия строительной промышленности;
- предприятия по обработке древесины;
- текстильные промышленные объекты и производства лёгкой промышленности;
- предприятия по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическая промышленность;
- производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- участки для парникового и тепличных хозяйств с использованием отходов.
- объекты по обслуживанию грузовых автомобилей.
- автобусные и троллейбусные вокзалы.
- автобусные и троллейбусные парки, автокомбинаты, трамвайные, метродепо (с ремонтной базой).
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств (или) лекарственных форм, склады сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (не допускается в санитарно-защитных зонах и на территориях других отраслей промышленности);
- объекты энергетики;
- водопроводные сооружения для подготовки и хранения питьевой воды (для предприятий пищевой промышленности);
- объекты производственного назначения;
- искусственные дорожные сооружения;
- площадки для разворота и отстоя транспортных средств;
- Промышленно-логистический парк;
- инфраструктура Промышленно-логистического парка;
- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;
- коммунально-складские и производственные предприятия III класса вредности различного профиля;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта, в т.ч. железнодорожные пути, переезды, площадки погрузки, разгрузки;
- автобусные парки;
- объекты складского назначения различного профиля;
- бизнес-парк с корпусами административного, общественного и складского назначения различного профиля и/или с транспортной и инженерной инфраструктурой;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- офисы, конторы, административные службы;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- пожарные депо, объекты пожарной охраны;

- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

- общественные здания административного назначения;
- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
- логистические комплексы;
- оптовые базы и склады различного профиля;
- производственные базы;
- овощебазы;
- 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 авто-мототранспорта, спецтехники и иной самоходной техники;
- автошколы;
- станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- мини-ТЭЦ;
- трансформаторные подстанции,
- распределительные пункты,
- центральные тепловые пункты,
- котельные,
- насосные станции,
- канализационные насосные станции,
- очистные сооружения ливневой канализации,
- автоматические телефонные станции;
- очистные сооружения;
- автономные источники теплоснабжения;
- автономные источники электроснабжения;
- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
- сооружения связи;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования;
- автомобильные дороги необщего пользования;
- защитные дорожные сооружения;
- элементы обустройства автомобильных дорог;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- временные не жилые объекты;
- автозаправочные станции;
- автомобильные газозаправочные станции;
- ведомственные общежития.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 500,0 га;

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

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

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

Зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100м (П 4)

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV класса вредности:

- химические объекты и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- предприятия строительной промышленности;
- предприятия по обработке древесины;
- текстильные промышленные объекты и производства легкой промышленности;
- предприятия по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическая промышленность;
- производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- участки для парникового и тепличных хозяйств с использованием отходов.
- объекты по обслуживанию грузовых автомобилей.
- автобусные и троллейбусные вокзалы.
- автобусные и троллейбусные парки, автокомбинаты, трамвайные, метродепо (с ремонтной базой).
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (не допускается в санитарно-защитных зонах и на территориях других отраслей промышленности);
- объекты энергетики;
- водопроводные сооружения для подготовки и хранения питьевой воды (для предприятий пищевой промышленности);
- объекты производственного назначения;
- искусственные дорожные сооружения;
- площадки для разворота и отстоя транспортных средств;
- Промышленно-логистический парк;
- инфраструктура Промышленно-логистического парка;
- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта, в т.ч. железнодорожные пути, переезды, площадки погрузки, разгрузки;
- автобусные парки;
- объекты складского назначения различного профиля;
- бизнес-парк с корпусами административного, общественного и складского назначения различного профиля и/или с транспортной и инженерной инфраструктурой;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- офисы, конторы, административные службы;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- пожарные депо, объекты пожарной охраны;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
- общественные здания административного назначения;
- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
- логистические комплексы;
- оптовые базы и склады различного профиля;
- производственные базы;
- овощебазы;
- 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 авто-мототранспорта, спецтехники и иной самоходной техники;
- автошколы;
- станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- мини-ТЭЦ;
- трансформаторные подстанции,
- распределительные пункты,
- центральные тепловые пункты,
- котельные,
- насосные станции,
- канализационные насосные станции,
- очистные сооружения ливневой канализации,
- автоматические телефонные станции;
- очистные сооружения;
- автономные источники теплоснабжения;
- автономные источники электроснабжения;
- комплексные трансформаторные подстанции наружной установки;
- сооружения связи;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования;
- элементы обустройства автомобильных дорог;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения.

- автомобильные дороги необщего пользования;
- защитные дорожные сооружения;
- элементы обустройства автомобильных дорог;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 500,0 га;

предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, 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 - 0,001 га;

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

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

Зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50м (П 5)

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности:

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

сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (не допускается в санитарно-защитных зонах и на территориях других отраслей промышленности);

- объекты энергетики;
 - водопроводные сооружения для подготовки и хранения питьевой воды (для предприятий пищевой промышленности);
 - объекты производственного назначения;
 - искусственные дорожные сооружения;
 - площадки для разворота и отстоя транспортных средств;
 - Промышленно-логистический парк;
 - инфраструктура Промышленно-логистического парка;
 - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;
 - коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
 - производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
 - автотранспортные предприятия;
 - объекты железнодорожного транспорта, в т.ч. железнодорожные пути, переезды, площадки погрузки, разгрузки;
 - автобусные парки;
 - объекты складского назначения различного профиля;
 - бизнес-парк с корпусами административного, общественного и складского назначения различного профиля и/или с транспортной и инженерной инфраструктурой;
 - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 - производственно-лабораторные корпуса;
 - проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
 - офисы, конторы, административные службы;
 - гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 - станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
 - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
 - пожарные депо, объекты пожарной охраны;
 - магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
 - общественные здания административного назначения;
 - многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
 - логистические комплексы;
 - оптовые базы и склады различного профиля;
 - производственные базы;
 - овощебазы;
 - 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 авто-мототранспорта, спецтехники и иной самоходной техники;
 - автошколы;
 - станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;
 - мини-ТЭЦ;
 - трансформаторные подстанции,
 - распределительные пункты,
 - центральные тепловые пункты,
 - котельные,
 - насосные станции,
 - канализационные насосные станции,
 - очистные сооружения ливневой канализации,
 - автоматические телефонные станции;
 - очистные сооружения;
 - автономные источники теплоснабжения;
 - автономные источники электроснабжения;
 - комплексные трансформаторные подстанции наружной установки;
 - сооружения связи;
 - опоры линий электропередач;
 - автомобильные дороги общего пользования;
 - автомобильные дороги необщего пользования;
 - защитные дорожные сооружения;
 - элементы обустройства автомобильных дорог;
 - скверы, бульвары, зеленые насаждения.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- административные здания, офисы, конторы;
 - помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
 - производственно-лабораторные корпуса;
 - научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
 - объекты складского назначения различного профиля, кроме складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
 - коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
 - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
 - зеленые насаждения специального назначения;
 - питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
 - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
 - объекты пожарной охраны;
 - кафе, столовые, рестораны, бары, закусочные, буфеты;
- Условно разрешенные виды использования:
- временные не жилые объекты;
 - автозаправочные станции;
 - автомобильные газозаправочные станции;
 - ведомственные общежития.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 500,0 га;

предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, 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 - 0,001 га;

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

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

Глава 6. Зона специального назначения (С)

Зона военных объектов (С 1)

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- здания и сооружения предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космической деятельности, в том числе воинские части и закрытые военные городки, полигоны, военкоматы, штабы, узлы связи;
 - объекты образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы;
 - сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов режимных объектов связи;
 - места содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых;
 - исправительно-трудовые учреждения, тюрьмы;
 - учреждения и органы, исполняющие наказание;
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- казармы;
 - поликлиники, амбулатории, госпитали;
 - аптеки;
 - кафе, столовые, закусочные;
 - магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
 - промышленные объекты, связанные с обеспечением деятельности объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
 - склады, гаражи служебного назначения;
 - стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
 - производственные объекты;
 - теплицы, оранжереи, парники, сады, огороды;
 - стадионы, спортивные, тренажерные залы, бассейны, спортивные площадки;
 - объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
 - музеи;
 - мемориалы;
 - культовые объекты;
 - коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обеспечением объектов, расположенных в данной территориальной зоне.
- Условно разрешенные виды использования:
- жилые дома для служащих (военные городки);
 - общеобразовательные школы, начальная школы;
 - детские сады, детские ясли, детские сады-ясли;
 - отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты;
 - ателье пошивочное, мастерские по ремонту бытовой техники, мастерские по ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, фотоателье, парикмахерские, бани;
- Параметры:
- Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
- 1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га, предельный максимальный размер земельного участка - 260,0 га;
 - 2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;
 - 3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений 25 этажей;
 - 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60 %.
3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавлива-

ются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зона кладбищ (С2)

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- эксплуатация кладбищ без развития и подхоронения;
- размещение культовых, ритуальных и обслуживающих учреждений;
- мемориалы, памятники;
- мемориальные парки;
- зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- резервуары для хранения воды;
- общественные туалеты;
- аллеи, скверы;
- парковки.
- опоры линий электропередач;

Условно разрешенные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- объекты пожарной охраны.

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

- 1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,0002 га, предельный максимальный размер земельного участка - 40,0 га; предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,01 га; предельный минимальный размер земельного участка для автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, центральных тепловых пунктов, котельных, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, трансформаторных подстанций, мини-ТЭЦ, распределительных пунктов, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, автоматических телефонных станций, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,001 га;

- 2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, центральных тепловых пунктов, котельных, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, трансформаторных подстанций, мини-ТЭЦ, распределительных пунктов, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, автоматических телефонных станций, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, стоянок для автомобилей надземных открытого и закрытого типов, подземных автостоянок, автостоянок с пандусами (рампами) и механизированных автостоянок, открытых площадок, предназначенных для стоянки автомобилей, строительных площадок - 1 м;

- 3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа.

Глава 7. Зона сельскохозяйственного назначения.

Зона сельскохозяйственного производства (СХ 1) - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства сельскохозяйственной продукции.

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

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи);
- сельскохозяйственные предприятия с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м;
- опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения;
- образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

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

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- инженерные коммуникации и транспортные сооружения;
- опоры линий электропередач;
- леса, многолетние насаждения, замкнутые водоемы;
- лесополосы; здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, внутрихозяйственные дороги, коммуникации
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

Зона садоводства, огородничества и дачного строительства (СХ 2)

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

- для ведения садоводства;
- для ведения дачного хозяйства;
- для ведения садоводства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем;
- для ведения дачного хозяйства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем;
- территории садоводческих, огороднических и дачных некоммунальных объединений граждан;
- территории общего пользования садоводческих, огороднических и дачных некоммунальных объединений граждан;
- жилые дома и строения на садовых земельных участках;
- жилые дома и строения на дачных земельных участках;
- садовые земельные участки;
- огородные земельные участки;
- дачные земельные участки;
- пруды, обводненные карьеры;
- зеленые насаждения.

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

- кафе, закусочные, буфеты;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки.

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

- административно-бытовые здания и помещения, столовые;
- хозяйственные строения и сооружения на садовых, огородных и дачных земельных участках;
- бани, сауны;
- отдельно стоящие, встроенно-пристроенные к строениям, сооружениям сельскохозяйственного назначения и хозяйственным постройкам на садовых, огородных и дачных земельных участках автостоянки для временного хранения автотранспорта;
- встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные и отдельно стоящие индивидуальные гаражи на дачных, огородных и садовых земельных участках;
- индивидуальные и коллективные овощехранилища;
- водозаборы локального пользования;
- противопожарные объекты;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- помещения для охраны дач, садов и огородов;
- пасека на садовом, огородном и дачном земельном участке;
- площадки для стоянки автомобилей на территориях общего пользования садоводческих, огороднических и дачных некоммунальных объединений граждан;
- площадки для мусоросборников;
- хозяйственные площадки;
- водозаборы локального пользования;
- сплошные или сквозные ограждения вдоль улиц, сквозные ограждения между земельными участками;
- здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
- ограждения;
- мини-ТЭЦ;
- трансформаторные подстанции;
- распределительные пункты,
- центральные тепловые пункты,
- котельные,
- насосные станции,
- канализационные насосные станции,
- очистные сооружения ливневой канализации,
- автоматические телефонные станции;
- очистные сооружения;
- автономные источники теплоснабжения;
- автономные источники электроснабжения;
- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
- сооружения связи;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования;
- защитные дорожные сооружения,
- элементы обустройства автомобильных дорог;
- искусственные дорожные сооружения.

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

- 1) для дачных, садовых земельных участков: предельный минимальный размер земельного участка - 0,04 га; предельный максимальный размер земельного участка - 0,12 га; для огородных земельных участков: предельный минимальный размер земельного участка - 0,04 га; предельный максимальный размер земельного участка - 0,15 га; предельный минимальный размер земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 0,0001 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, и сооружений - 3 м. До хозяйственных строений на дачных, садовых, огородных и фермерских земельных участках минимальный отступ от границ смежных земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.

минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов; минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, и сооружений для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок - 1 м;

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%; максимальный процент застройки в границах земельного участка для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, элементов обустройства автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, строительных площадок устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

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

Зона земель КФХ, ЛПХ (СХ 3)

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

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи);
- сельскохозяйственные предприятия с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м;
- опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения;
- образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей;
- объекты крестьянских (фермерских) хозяйств;
- индивидуальные овощехранилища в составе крестьянско-фермерских хозяйств;

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

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- инженерные коммуникации и транспортные сооружения;
- леса, многолетние насаждения, замкнутые водоемы;
- лесополосы; здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, внутрихозяйственные дороги, коммуникации
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- площадки для мусоросборников;
- административно-бытовые здания и помещения, столовые;
- пункты приема и заготовки сельскохозяйственной продукции;
- индивидуальные и коллективные овощехранилища;
- водозаборы локального пользования;
- внутрихозяйственные дороги и коммуникации.
- мини-ТЭЦ;
- трансформаторные подстанции,
- распределительные пункты,
- центральные тепловые пункты,
- котельные,
- насосные станции,
- канализационные насосные станции,
- очистные сооружения ливневой канализации,
- автоматические телефонные станции;
- очистные сооружения;
- автономные источники теплоснабжения;
- автономные источники электроснабжения;
- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
- сооружения связи;
- опоры линий электропередач;
- автомобильные дороги общего пользования;
- автомобильные дороги общего пользования;
- защитные дорожные сооружения,
- элементы обустройства автомобильных дорог;
- искусственные дорожные сооружения.

Глава 8. Зона инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

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

- автовокзалы, автостанции;
- автоматические телефонные станции;
- автомобильные газозаправочные станции;
- автомобильные дороги необщего пользования;
- автомобильные дороги общего пользования;
- автономные источники теплоснабжения;
- автошколы;
- административно-бытовые здания и помещения;
- бульвары, зеленые насаждения, озелененные территории общего пользования;
- гостиницы, отели;
- диспетчерские пункты;
- дорожно-транспортные сооружения (развязки, мосты, эстакады, путепроводы, тоннели);
- защитные дорожные сооружения;
- здания и сооружения линейной дорожной службы (административный корпус, бытовые помещения, склады, производственные площадки и хранилища, асфальтобетонные установки, гаражи, навесы, стоянки, мастерские, лаборатория, скважина, ремонтно-механические мастерские, автозаправочные колонки, ограда и ворота, комплексы инженерных коммуникаций);
- зеленые насаждения;
- искусственные дорожные сооружения;
- канализационные насосные станции;
- кафе, закусочные, бары, кафетерии;
- кемпинги;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения;
- комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, лестничные и пандусные сходы надземных пешеходных переходов, подземные пешеходные переходы);
- контрольно-пропускные пункты;
- котельные;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
- мемориальные комплексы, культовые объекты;
- мини-ТЭЦ;
- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;
- моечные пункты;
- насосные станции;
- общественные туалеты;
- объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
- объекты почты, связи, переговорные пункты;
- объекты управления, сооружения постов правоохранительных органов;
- опоры линий электропередач;
- очистные сооружения ливневой канализации;
- парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;
- перегрузочные склады;
- пескобазы, солебазы, базы противогололедных материалов;
- пешеходные переходы, надземные и подземные;
- пешеходные площадки и площадки;
- площадки для разворота и отстоя транспортных средств в начальных и конечных пунктах маршрута транспортных средств;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- посадочные площадки общественного транспорта, останочные площадки и павильоны;
- причалы и стоянки водного транспорта;
- пункты весового и габаритного контроля (без площадок для стоянки грузового транспорта);
- пункты оказания медицинской помощи;
- пункты технического обслуживания и заправки воздушных судов;
- радарные станции, диспетчерские пункты, ангары для хранения;
- распределительные пункты;
- расширения дороги, дублирующие участки дорог;
- резервные полосы для расширения проезжей части улиц, дорог, тротуаров и прокладок инженерных коммуникаций;
- ремонтно-механические мастерские;
- речные порты, вокзалы, пристани;
- сооружения постов ГИБДД;
- сооружения связи;
- станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- стационарные посты дорожно-патрульной службы (с площадкой для стоянки автотранспорта);
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- таможенные терминалы;
- территории гаражно-строительных кооперативов;
- трансангента, кассы;
- транспортные развязки;
- трансформаторные подстанции;
- центральные тепловые пункты;
- элементы обустройства автомобильных дорог;

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

- объекты образовательных учреждений среднего профессионального и профессионального образования для работников предприятий;
- общежития;
- поликлиники;

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

- объекты дорожного хозяйства, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития объектов автомобильного транспорта;

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 250,0 га;

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

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

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

Глава 9. Зона рекреационного назначения (Р)

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

- Аквапарки, бассейны;
 - апартаменты;
 - базы и дома отдыха;
 - спортивно-оздоровительные комплексы;
 - санатории, профилактории;
 - берегоукрепительные сооружения набережных, причалы, пристани, речные вокзалы;
 - ботанические сады, дендропарки;
 - бульвары;
 - выставочные парки;
 - гостиницы, кемпинги, мотели;
 - детские парки;
 - дома для престарелых и инвалидов, детские дома, дома ребенка;
 - зеленые насаждения;
 - зоопарки;
 - лыжные базы;
 - крытые и открытые теннисные корты;
 - памятники, мемориалы, объекты монументально-декоративного искусства;
 - набережные;
 - объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
 - оздоровительные лагеря;
 - кафе, рестораны, закусочные;
 - открытые физкультурные, спортивные и оздоровительные плоскостные сооружения;
 - пансионаты;
 - парки культуры и отдыха;
 - питомники по выращиванию зеленых насаждений;
 - площадки отдыха, беседки, видовые площадки;
 - пляжи;
 - профилактории оздоровительного типа;
 - пруды, обводненные карьеры;
 - пункты проката спортивного инвентаря;
 - роллердромы;
 - скверы, бульвары, набережные;
 - склады оборудования и снаряжения, предназначенного для осуществления отдыха, спорта, туризма;
 - спортивные и игровые площадки, площадки для размещения аттракционов, летние театры и эстрады, танцевальные площадки;
 - спортивные парки;
 - туристские центры и базы;
 - физкультурно-оздоровительные центры;
 - яхт-клубы, лодочные станции, пристани, пирсы, стоянки и хранилища для катеров, яхт и маломерных речных судов и других плавсредств, сооружения для технического обслуживания любого типа судов, заправочные станции для плавсредств и другие сооружения;
 - конноспортивные комплексы;
 - театры, кинотеатры, концертные залы, музеи;
2. Условно разрешенные виды использования:
- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности сельского совета: мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
 - интернаты для пожилых людей;

- зоопарки;
- спортивные арены (с трибунами);
- мотодромы;
- ипподромы;
- объекты пожарной охраны.

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

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- бассейны, бани, сауны;
- объекты мелкорозничной торговли;
- кафе, бары, рестораны;
- культовые объекты, мемориалы;
- стоянки автотранспорта исходя из нормы: 1 место парковки на 50 посетителей;
- общественные туалеты;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- объекты первой медицинской помощи;
- жилые дома для персонала, обслуживающего объекты отдыха;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;
- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
- склады оборудования и снаряжения, предназначенного для осуществления отдыха, спорта, туризма.
- опоры линий электропередач;

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,01 га, предельный максимальный размер земельного участка - 300 га;

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

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

4) минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для мини-ТЭЦ, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, насосных станций, канализационных насосных станций, очистных сооружений ливневой канализации, автоматических телефонных станций, автономных источников теплоснабжения, автономных источников электроснабжения, комплектов трансформаторных подстанций наружной установки, контрольно-пропускных пунктов, сооружений связи, опор линий электропередач, защитных дорожных сооружений, - 1 м.

Глава 10. Иные зоны

Зона санитарно-защитных посадок (СЗ)

СЗ - зона озеленения санитарно-защитных зон устанавливается в интересах защиты здоровья населения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесные насаждения высокорастущими деревьями;
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- здания управления;
- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
- предзаводские площадки, включая заводоуправления, конторы, объекты торговли бытового и медицинского обслуживания рабочих и служащих данного предприятия с временным пребыванием людей;
- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры;
- Условно разрешенные виды использования:
- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;
- объекты пожарной охраны;
- склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;
- рынки;
- бани, прачечные, химчистки;
- гаражи индивидуального транспорта;
- стоянки автотранспорта.

Параметры:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.
2. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:
 - до 300м - 60;
 - св. 300 до 1000м - 50;
 - св. 1000 до 3000м - 40.

Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений

шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м - не менее 20м.

Глава 11. Границы зон с особыми условиями использования (СЗ)

- ориентировочная граница санитарно-защитной зоны от промышленных и сельскохозяйственных предприятий, границы устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, до ее внешней границы в заданном направлении.

Граница санитарно-защитной зоны от предприятия и площадок, размер которых устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированных в СанПиНе. Существующая жилая застройка попадающая в границы санитарно - защитной зоны, сохраняется до амортизации, в дальнейшем рекомендуется озеленение.

АДМИНИСТРАЦИЯ ТОЛМАЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ПРОТОКОЛ

ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТОЛМАЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата проведения публичных слушаний: 13 ноября 2012 года

Время проведения: 18-00 часов

Место проведения: с. Толмачево, ул. Советская, 50, здание администрации

Председатель публичных слушаний: Г.А. Никулина

Секретарь публичных слушаний: Ю.С. Капгер

Количество участников: 24 человека

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Открытие публичных слушаний. Докладывает Галина Александровна Никулина – Глава администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.
2. О проекте правил землепользования и застройки муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Докладывает Егорова Людмила Викторовна – ведущий специалист Толмачевского сельсовета.
3. Вопросы и выступления участников публичных слушаний.
4. Заключительное слово и закрытие публичных слушаний. Докладывает Галина Александровна Никулина – Глава администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

1. СЛУШАЛИ:

Открытие публичных слушаний.

Докладывает: Г. А. Никулина – Глава администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

Доложила, что в целях обсуждения проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ, Уставом МО Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, в целях создания условий для устойчивого развития территории Толмачевского сельсовета, Постановлением Главы администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 30.10.2012 № 25-р «О проведении публичных слушаний по обсуждению проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области», регламент проведения публичных слушаний были опубликованы в выпуске газеты Новосибирского района «Приобская правда» № 107 (818) от 31.10.2012 года.

2. СЛУШАЛИ:

О проекте правил землепользования и застройки муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

Докладывает: Л.В. Егорова – ведущий специалист Толмачевского сельсовета.

Ознакомила с проектом правил землепользования и застройки муниципального образования Толмачевского

сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

- жилые здания;
- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные школы;
- учреждения здравоохранения и отдыха;
- спортивные сооружения;
- сады, парки;
- садоводческие товарищества и огороды.

Параметры:

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

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

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

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

сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

3. СЛУШАЛИ:

Выступления участников публичных слушаний.

О карте градостроительного зонирования муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

Докладывает: Л.И. Трифонова – представитель проектного института.

Ознакомила с картой градостроительного зонирования муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

4. СЛУШАЛИ:

Выступления участников публичных слушаний.

Ситникова А. Е. предложила: внести изменения в карту градостроительного зонирования, заменить зону СХ4 на СХ1, внести соответствующие изменения в градостроительные регламенты.

Выступили жители поселка. Предложили принять проект правил землепользования и застройки муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области с изменениями в градостроительном зонировании.

РЕШИЛИ: внести настоящий проект на рассмотрение сессии Совета депутатов Толмачевского сельсовета.

5. СЛУШАЛИ:

Заключительное слово и закрытие публичных слушаний.

Докладывает: Г. А. Никулина Глава администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

Доложил, что по результатам публичных слушаний поступило предложение внести изменения в карту градостроительного зонирования заменить зону СХ4 на СХ1, внести соответствующие изменения в градостроительные регламенты, принять изменения в проект правил землепользования и застройки муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и внести его на рассмотрение сессии Совета депутатов.

РЕШЕНИЕ: Рекомендовать Совету депутатов принять проект правил землепользования и застройки муниципального образования Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области с изменениями в градостроительном зонировании на сессии Совета депутатов Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

Голосовали:

«За»- 24 человека

«Против»- нет

«Воздержались»- нет

Все вопросы рассмотрены.

Публичные слушания закрыты.

Председатель Г. А. Никулина

Секретарь комиссии Ю.С. Капгер

Приложение к решению 28-ой очередной сессии Совета депутатов Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 15.11.2012 г. № 120

ИЗМЕНЕНИЯ В УСТАВ ТОЛМАЧЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Пункт 2, ст. 24 («Глава муниципального образования») Устава читать в следующей редакции:

«Глава муниципального образования избирается на муниципальных выборах на основе всеобщего, равного и прямого избирательного права при тайном голосовании по мажоритарной избирательной системе относительного большинства сроком на 5 лет.»;

2. Из Пункта 1 ст. 7 «Муниципальные выборы» Устава исключить следующие слова:

«Выборы депутатов Совета депутатов проводятся по мажоритарной избирательной системе относительного большинства по многомандатному избирательному округу, границы которого совпадают с границами Толмачевского

сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Каждый избиратель имеет один голос.»

3. Пункт 3, ст. 7 «Муниципальные выборы» Устава читать в следующей редакции:

«Днем голосования на выборах в органы местного самоуправления является второе воскресенье сентября года, в котором истекают сроки полномочий указанных органов, а если сроки полномочий истекают в год проведения выборов депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации очередного созыва, - день голосования на указанных выборах, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.»

«Приобская
правда»

Главный редактор
Анжела Анатольевна КОЖЕВНИКОВА

Учредители:

Правительство Новосибирской области, ГБУ НСО «Редакция газеты "Приобская правда"»

За содержание рекламы ответственность несет рекламодатель
Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов статей

Адрес редакции и издателя: 630102, г. Новосибирск, ул. Инская, 55. Тел. 20-60-358, 20-60-340
Адрес электронной почты: priobpr@mail.ru; сайт: priobka.ru, приобка.рф

ЦЕНА в розницу – СВОБОДНАЯ

Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Новосибирской области (Роскомнадзор). Свидетельство № ПИ ТУ 54-00437 от 22 февраля 2012 года. Время подписания в печать – 29.12.2012 г.
По графику – 12.00, фактически – 12.00

Тираж 100 экз. Заказ
Газета отпечатана в ЗАО «Бердская типография».
630011, г. Бердск, ул. Линейная, 5.
Объем 2 п. л. Печать офсетная