

ОАО «ЗАПСИБНИПИАГРОПРОМ»

**Схема функционального зонирования
с правилами землепользования и застройки села Толмачёво
Толмачёвского сельского совета
Новосибирского района Новосибирской области**

Заказчик: ООО «ПромСтройСклад»

Генеральный директор института

В.Н. Саенко

Начальник отдела Генеральных планов

А.К. Галкин

г. Новосибирск 2009 г.

Состав проекта

I. Пояснительная записка

II. Графические материалы

1. Схема функционального зонирования МО Толмачёвский с/с
Новосибирского района М 1:15000 ГЗ-1
2. Схема функционального зонирования с правилами землепользования
и застройки села Толмачево М 1:5000 ГЗ-2

Список основных участников проектирования

Начальник отдела генпланов
Зав. группой
Архитектор

Галкин А.К.
Трифопова И.И.
Сысоева Е.В.

Содержание

Часть I	Регулирование застройки и землепользования на основе правового зонирования	Стр.
<i>Глава 1. Общие положения</i>		4
1.1.	Основные понятия, используемые в Правилах	4
1.2.	Сфера действия, назначение и состав Правил	7
<i>Глава 2. Правила и градостроительная документация, внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил</i>		8
2.1.	Комиссия по вопросам землепользования и застройки	8
2.2.	Общие принципы регулирования землепользования и застройки	9
2.3.	Изменение видов разрешенного использования недвижимости	9
2.4.	Действие правил по отношению к градостроительной документации	10
2.5.	Основания для изменения и дополнения Правил	10
2.6.	Порядок внесения изменений и дополнений в Правила	11
2.7.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	11
2.8.	Доступность Правил землепользования и застройки	12
2.9.	Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение правил	13
2.10.	Действие настоящих правил во времени	13
Часть II		14
Градостроительные регламенты		14
<i>Глава 1. Градостроительные регламенты и их применение</i>		14
<i>Глава 2. Градостроительное зонирование Толмачёвского сельского совета</i>		15
<i>Глава 3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования</i>		17
<i>Приложение №1 Схема функционального зонирования межселенных территорий МО Толмачевский сс</i>		34
<i>Приложение №2 Схема функционального зонирования с. Толмачёво</i>		35

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

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

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

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

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;

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

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

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

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

заказчик (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;

землеладельцы – 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 несоразмерного ущерба невозможно;

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

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

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

дежурный адресный план – план территории города М 1:2000 с указанием адресов объектов;

адресная схема – схема адресов на стадии разработки проектной документации;

адресная справка – технический документ, удостоверяющий местоположение объекта недвижимости на территории города;

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 недвижимости, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве основных;

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

вспомогательные виды использования – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны допустимые только в качестве

дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемым совместно с ними;

водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной или иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

прибрежная защитная полоса – часть 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), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

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

предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон;

многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общего для всего дома земельный участок;

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

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

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

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

изменение объектов недвижимости – любое изменение параметров, характеристик или вида использования земельного участка, здания или сооружения или его части, строительство здания или сооружения на земельном участке его перемещение с одного места на другое или снос, строительство инженерных или транспортных коммуникаций или сооружений, разрытие грунта или бурение.

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

1. Правила землепользования и застройки в Толмачевском сельском совете являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории города.

2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе генерального плана сельского совета и населенных пунктов 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 Толмачёвского сельского совета (далее – Правила) применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также совместно с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях создания условий для устойчивого развития территории сельского совета, 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 Толмачёвского сельского совета.

5. Правила разработаны в целях:

создания условий для устойчивого развития территорий сельского совета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создания условий для планировки территорий сельского совета;

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 их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

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

- зонировании – деление всей территории в границах сельского совета 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 - установление 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 Толмачёвского сельского совета.

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

2.1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки

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

2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:

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

3. Принцип формирования комиссии:

- председателем Комиссии является должностное лицо администрации, 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 отдела 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.

2.2. 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) определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение;
 - г) 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.

2.3. Изменение видов разрешенного использования недвижимости

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. Владельцы 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.

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, расположенных на расстоянии менее 100 метров от рассматриваемого.

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

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 сельского совета или населенного пункта 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 для изменения и дополнения Правил

1. Основанием для рассмотрения главой администрации сельского совета вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила подаются в комиссию по землепользованию и застройке. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в Правила обладают:

- федеральные органы исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- органы исполнительной власти Новосибирской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- органы местного самоуправления сельского совета в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения;
- органы местного самоуправления сельского совета в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость объектов недвижимости, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Предлагаемые изменения и дополнения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон и др.

3. Комиссия в течении тридцати дней со дня поступления первого предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии

с поступившими предложениями изменения в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

2.6. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила

1. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

2. Комиссия подготавливает проект изменений в Правила и передает главе местной администрации. Глава администрации в течение десяти дней принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.

3. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся комиссией. Продолжительность публичных слушаний составляет два месяца.

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

5. После завершения публичных слушаний по проекту Правил, комиссия с учетом результатов таких слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе местной администрации с приложением протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний.

6. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7. Измененные Правила утверждаются районным Советом депутатов. Обязательным приложением к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту изменений и заключение о результатах таких публичных слушаний.

8. Измененные Правила после утверждения подлежат опубликованию и размещению изменений на официальном сайте поселения в сети "Интернет" или в местной газете.

9. Органы государственной власти, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

2.7. 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 в комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования 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 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 правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное

разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию 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 муниципального образования 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 комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи 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 порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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.

2.8. 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 сельского совета 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 сельского совета.

2.9. Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение Правил.

1. В случаях, если застройка осуществляется самовольно или с нарушением настоящих правил и утвержденного градостроительного регламента определенной или подзоны, орган архитектуры и градостроительства направляет нарушителю письменное предписание об устранении нарушения в срок не позднее 60 дней после вручения предписания.

В предписании должно быть указано:

- лицо, которому оно адресовано;
- сведения о разрешенном использовании;
- сведения о нарушениях настоящих правил и градостроительного регламента;
- меры и сроки, необходимые для устранения нарушений;

- меры ответственности, которые могут быть применены к лицу в случае, если указанные нарушения не будут устранены в срок.

2. Лицо, не согласное с предписанием органа, уполномоченного на осуществление контроля за соблюдением Правил, имеет право обжалования его в комиссии или суде.

Действие предписания органа, уполномоченного на осуществление контроля, на период рассмотрения жалобы могут быть приостановлены комиссией или судом.

Лицо, не согласное с решением комиссии, имеет право обжалования данного решения в суде. Ответственность за нарушение правил зонирования наступает в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, нормативными правовыми актами органов самоуправления в пределах их полномочий.

3. Настоящие правила вступают в силу в день официального опубликования.

2.10. Действие настоящих Правил во времени.

1. Положения настоящих правил и утвержденных градостроительных регламентов не затрагивают вопросов правомерности использования¹ 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.

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, ровно 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:

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

Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах 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 картах градостроительного зонирования сельского совета и населенных пунктов (Приложение №1) выделены зоны, к которым приписаны 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;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных действующим генеральным планом и концепцией нового генерального плана;
- зон с особыми условиями использования территории (водоохранные, санитарно-защитные, охранные зоны);
- видов территориальных зон.

4. Территориальные зоны на указанной карте покрывают всю территорию населенных пунктов в пределах поселковой черты без разрывов и перекрытий и межселенные территории, расположенные вне границ населенных пунктов и подлежащих застройке.

Указанные границы устанавливаются по:

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

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.

Для каждой зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

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 зоны при условии соблюдения требований технических регламентов.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального 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 для отдельных 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 совета и населенного пункта могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов: рекреационные, жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования и другие.

Территория села Толмачёво в соответствии с картой территориального зонирования разделяются на семь основных территориальных зон:

1. **Ж** - жилая зона;
2. **П** - производственная зона
3. **Т** - зона инженерной и транспортной инфраструктур
4. **ОД** - общественно-деловая зона;
5. **Р** - рекреационная зона
6. **С** - зона специального назначения
7. **В** - зона водных объектов.

В – территория, попадающая в водоохранную зону. В пределах этих зон запрещено:

- Размещение стоянок транспортных средств;
- Проведение без согласования с территориальными органами Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ;
- Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- Использование навозных стоков для удобрения почв;
- Складирование навоза и мусора;
- Размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений горюче-смазочных материалов; площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ, скотомогильников, накопителей сточных вод.

Все резервные зоны временно могут быть использованы для организации огородов, без возведения построек при условии непопадания в санитарно-защитную зону промышленных предприятий.

Каждый вид зон в зависимости от природных, планировочных или инженерно-геологических условий подразделяется на подзоны.

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах населенных пунктов, при этом, зона может состоять из двух и более контуров, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.

Комплексная оценка качества сельской среды в соответствии со сложившейся застройкой и данными генерального плана позволили выделить в границах базовых типов территориальных зон 22 вида, в том числе:

Жилая (Ж) (189 зон)– 395,87 га

- Ж-1 . застройка среднеэтажными жилыми домами существующая (1 зона – 1,94 га);
- Ж-2 . усадебная застройка низкой плотности существующая (73 зоны – 198,9 га);
- Ж-2 - усадебная застройка низкой плотности проектируемая (95 зон – 150,5 га);
- Ж-3 - застройка малоэтажными жилыми домами проектируемая (1 зона – 5,3га);
- С-2- зона резервных земель потенциально пригодных для жилой застройки (19 зон – 39,23 га);

Общественно-деловая (О) (29 зон) – 13,94 га

- О-1 – общественно-деловая и коммерческого назначения (21 зона – 7,66 га);
- О-2 – общественно-деловая образования (5 зон – 4,53 га);
- О-3 – общественно-деловая здравоохранения (2 зоны – 1,58 га);
- О-4 – общественно-деловая административная (1 зона – 0,17 га);

Промышленные зоны (П) (24 зоны) – 550,59 га

- Пс-4 – зона предприятий, складов, объектов коммунального назначения IV класса вредности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м сущ. (7 зон – 181,0га);
- Пс-5 – зона предприятий, складов, объектов коммунального назначения V класса вредности для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м сущ.(11 зон – 13,75га);
- Пп-3 – зона предприятий, складов, объектов коммунального назначения IV класса вредности для территорий с санитарно-защитной зоной 300 м проектир. (2 зоны – 30,22га);
- Пп-4 – зона предприятий, складов, объектов коммунального назначения IV класса вредности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м проектир.(4 зоны – 323,1га);
- Пкх – коммунальная зона (1 зона -2,52 га).

Инженерной и транспортной инфраструктур (Т)

- Тад - зона автомобильных дорог общего пользования в соответствии с границами полосы отвода (в границах населенного пункта – 318,38 га);
- Твз – зона водозабора в соответствии с границами санитарно-защитной зоны водозабора I пояса (2 зоны – 16,87 га);
- Тгп – зона газопровода в соответствии с границей охранной зоны газопровода среднего и высокого давления в границах сельского совета – 1407,21 га;
- Тэп – зона ЛЭП в соответствии с границей охранной зоны ЛЭП от 20 кВт и более в границах населенного пункта – 33,05 га

Рекреационная (Р)

- Р1– рекреационная зона отдыха общепоселкового значения с преимущественным размещением объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования, прудами, озерами, пляжами и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения (17 зон – 46,17 га).
- Р2- рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически

чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения (20 зон -138,4 га).

Специального назначения (С) (площади зон подсчитаны без учета наложения друг на друга в границах сельского совета)

-СЗ – санитарно-защитная зона от предприятия, размер которой устанавливается в соответствии с классом вредности предприятия – 236,21 га;

Зона водных объектов (В) (площади зон в границах населенного пункта подсчитаны без учета наложения друг на друга)

-В – территория, попадающая в водоохранную зону – 64,83 га.

Глава 3. Градостроительное зонирование села Толмачёво

Ж-1 – Жилая зона застройки среднеэтажными домами существующая - зона среднеэтажных жилых домов со встроенными объектами обслуживания местного значения.

Ж-2 – Жилая зона усадебной застройки низкой плотности существующая и проектируемая - зона усадебных жилых домов с отдельно стоящими объектами обслуживания местного значения.

Ж-3 – Жилая зона малоэтажной застройки проектируемая - зона блокированных жилых домов с отдельно стоящими объектами обслуживания местного значения.

С-2 - Жилая зона резервной застройки .

3.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков усадебной застройки и объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
- двухквартирные жилые дома;
- магазины торговой площадью до 40м², без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- сады, огороды;
- бани, сауны, надворные туалеты;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т. д.);
- хозяйственные постройки;
- отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
- помещения для занятий спортом;
- спортплощадки, теннисные корты;

- отделения, участковые пункты милиции;
- библиотеки;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефон, телеграф;
- сооружения для мелкорозничной торговли;
- мелкие объекты обслуживания;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- лесозащитные полосы;
- оздоровительные центры;

Параметры:

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

- для жилых домов усадебного типа — 1200 кв.м.;
- для двухквартирных жилых домов — 2400 кв.м на один дом;
- максимальная площадь участка для домов усадебного типа — 2000 кв.м;
- размеры земельных участков под гараж для автомашины — 30 кв.м, для мотоцикла — 18 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 — 1м.

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 шпиль, башни, флажтоки.

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 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.

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

- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;

- *строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;*
- *проведения работ по инженерной подготовке;*
- *проезды и проходы через соседние земельные участки;*
- *применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.*

3.2 Основные виды разрешенного использования земельных участков малоэтажной блокированной застройки и объектов капитального строительства:

- малоэтажные жилые дома блокированного типа;
- магазины торговой площадью до 40м², без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- сады, огороды;
- бани, сауны, надворные туалеты;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т. д.);
- хозяйственные постройки;
- отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
- помещения для занятий спортом;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- библиотеки;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефон, телеграф;
- сооружения для мелкорозничной торговли;
- мелкие объекты обслуживания;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- лесозащитные полосы;
- оздоровительные центры;

Параметры:

1. Предельные размеры земельных участков блокированных жилых домов устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от

типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные размеры следующие:

--- минимальный размер 100,00 кв.м ;

2. Жилой дом блокированного типа должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 1,5. 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 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

-исключение составляют шпильи, башни, флажтоки.

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

6. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения не должна превышать 2,0 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. Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

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

3.3 Основные виды разрешенного использования земельных участков среднеэтажной застройки и объектов капитального строительства:

- жилые многоквартирные дома до 5-х этажей;
- магазины и объекты бытового обслуживания (парикмахерские, службы мелкого ремонта, ремонтные мастерские бытовой техники и др.) отдельно стоящие или встроенные и пристроенные к жилым домам;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- сады, огороды;
- бани, сауны, надворные туалеты;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т.

д.);

-хозяйственные постройки;

-отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;

-площадки для мусоросборников;

-аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

-предприятия общественного питания;

-кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;

-помещения для занятий спортом;

-спортплощадки, теннисные корты;

-отделения, участковые пункты милиции;

-библиотеки;

-аптеки;

-почтовые отделения, телефон, телеграф;

-сооружения для мелкорозничной торговли;

-мелкие объекты обслуживания;

-общественные резервуары для хранения воды;

-жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

-лесозащитные полосы;

-оздоровительные центры;

Параметры:

1. Минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома 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. Между длинными сторонами жилых зданий высотой в 4-5 этажей 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.

3. Размещение площадок и их расстояние от жилого дома принимается по СНиП 2.07.01

4. 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.

5. Для жителей секционных домов хозяйственные постройки выделяются за пределами селитебной территории. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. При этом расстояние до сараев принимается 50м.

6. Высота зданий:

Для жилых зданий кол-во надземных этажей – 3...5, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 21м, до конька скатной кровли не более 23,5м, не включая шпиль, башни, флажтоки.

ОД - Зона общественно-делового назначения

Общественно - деловые зоны могут подразделяться на зоны: административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно - досугового, спортивного назначения, здравоохранения, социального обеспечения.

О-1 - общественно-деловая зона с преимущественным размещением объектов торгового назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома;
- гостиницы;
- музеи, выставочные залы, художественные салоны;
- танцзалы, дискотеки, отдельно стоящие;
- кинотеатры, видеосалоны;
- отдельно стоящие магазины, торговые комплексы от 100 до 500 кв.м;
- торговые центры, выставки товаров;
- рынки открытые и закрытые;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- издательства и редакционные комплексы, рекламные агентства;
- банки, отделения банков и другие финансовые учреждения;
- суды, нотариальные конторы, риэлтерские конторы, прочие юридические учреждения;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры;
- теле-и радиостудии;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- аллеи, скверы до 15% площади;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и открытые автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние и специализированные;
- объекты, связанные с отправлением культа.
- бани, лечебно-оздоровительные центры;
- объекты пожарной охраны;

- больницы, госпитали общего типа;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- дома престарелых.
- сооружения внешнего транспорта (автовокзал, автостанция).

О-2 – общественно-деловая зона с преимущественным размещением объектов образования и дошкольных учреждений.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние и специализированные;
- профессионально-технические учебные заведения;
- общежития, для студентов и преподавателей;
- жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала;
- учебные полигоны;
- производственные базы и мастерские учебных заведений;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- гостиницы;
- музеи, выставочные залы, художественные салоны;
- танцзалы, дискотеки, отдельно стоящие;
- кинотеатры, видеосалоны;
- отдельно стоящие магазины, торговые комплексы от 100 до 500 кв.м;
- торговые центры, выставки товаров;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры;
- теле-и радиостудии;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- аллеи, скверы, бульвары;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и открытые автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- хозяйственные объекты для обслуживания учебных заведений
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- издательства и редакционные комплексы, рекламные агентства;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- бани, лечебно-оздоровительные центры;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- сооружения внешнего транспорта (автовокзал, автостанция).
- дома престарелых.

Параметры:

- *Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории.*
- *Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 3; высота от уровня земли до верха кровли – не более 15 м.*

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

О-3 – общественно-деловая зона с преимущественным размещением объектов здравоохранения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома;
- гостиницы;
- отдельно стоящие магазины;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);
- аптеки;
- лечебно - реабилитационные центры, профилактории;
- поликлиники;
- больницы, госпитали общего типа;
- консультативные поликлиники;
- бани, лечебно-оздоровительные центры;
- дома престарелых.
- отделения, участковые пункты милиции;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- аллеи, скверы до 15% площади;
- детские сады специализированные;
- школы специализированные;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и открытые автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;

- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- сооружения внешнего транспорта (автовокзал, автостанция).

О-4 - общественно-деловая зона с преимущественным размещением объектов административного назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- издательства и редакционные комплексы, рекламные агентства;
- банки, отделения банков и другие финансовые учреждения;
- суды, нотариальные конторы, риэлтерские конторы, прочие юридические учреждения;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- гостиницы;
- музеи, выставочные залы, художественные салоны;
- танцзалы, дискотеки, отдельно стоящие;
- кинотеатры, видеосалоны;
- отдельно стоящие магазины, торговые комплексы от 100 до 500 кв.м;
- торговые центры, выставки товаров;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры;
- теле-и радиостудии;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- аллеи, скверы до 15% площади;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и открытые автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние и специализированные;
- бани, лечебно-оздоровительные центры;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- дома престарелых.

II – промышленная зона

Предназначена для размещения промышленных предприятий различных классов вредности, с установленными санитарно-защитными зонами в соответствии со СНИП и СанПиН. В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать открытые спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, предприятия пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, предприятия по производству лекарственных средств и форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки.

Зона II-3 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий III класса вредности, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 300 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Благоустройство территорий промзон, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Производственные и промышленные предприятия III класса вредности:

- химические;
- машиностроительные и металлообрабатывающие;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- производства строительной продукции;
- производства по обработке древесины;
- текстильные предприятия и производства легкой промышленности;
- производства по обработке животных продуктов;
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическое производство;
- производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- предприятия агропромышленного комплекса;
- объекты по обслуживанию грузовых автомобилей;
- предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

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;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты оборонного назначения;
- тюрьмы;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

Зона Пс-4, Пп-4 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий IV класса вредности, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Благоустройство территорий промзон, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Производственные и промышленные предприятия IV класса вредности:

- химические;
- машиностроительные и металлообрабатывающие;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- производства строительной продукции;
- производства по обработке древесины;
- текстильные предприятия и производства легкой промышленности;
- производства по обработке животных продуктов;
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическое производство;
- предприятия агропромышленного комплекса;
- мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5;
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
- объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;
- предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

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;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

Зона Пс-5 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Благоустройство территорий промзон, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Производственные и промышленные предприятия V категории классов вредности:

- производства лекарственных форм,
- производства бумаги из макулатуры,
- фабрики химической очистки одежды,
- производство изделий из пластмасс и синтетических смол,
- производство углекислоты и "сухого льда",
- производство спичек,
- производство котлов,
- предприятия пневмоавтоматики,
- предприятия по обработке металла,
- предприятия сельхозтехники,
- типографии без применения свинца,
- производство обозное,
- производство рогожно-ткацкое;
- сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски;
- предприятия текстильного производства,
- производство изделий из выделанной кожи,
- валяльные мастерские;
- производство обоев;
- кондитерские фабрики,
- производство маргарина, спирта, крахмала, уксуса,
- макаронные и колбасные фабрики,
- производство пива;
- хлебозаводы,
- предприятия по переработке и хранению фруктов и овощей.
- торговые комплексы;
- станции технического обслуживания автомобилей, мойки автомобилей до 5 постов;
- автозаправочные станции для легкового транспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);
- материальные склады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные организации, 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;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 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.

Условно разрешенные виды использования:

- спортплощадки;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- киоски, павильоны, рынки;
- открытые склады;

Пкх- производственная зона размещения коммунальных предприятий и складских объектов с санитарно-защитной зоной 50 - 30 м в зависимости от мощности предприятия.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия коммунального хозяйства, склады, базы, предприятия V класса вредности;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения;
- специализированные учебные заведения;
- административные организации, офисы, конторы;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- склады и базы для хранения продукции и материалов;
- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- автопредприятия и автопарки;
- автовокзал;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны (СЗЗ – 15–30м);
- химчистки (СЗЗ – 100м);
- прачечные (СЗЗ – 100м);
- банно-прачечные комбинаты (СЗЗ – 100м);
- химчистки производительностью не более 160 кг/смену (СЗЗ – 50м);
- магазины оптовой торговли.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- заведения среднего специального образования;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м.

Условно разрешенные виды использования:

- кладбища сельские;
- объекты военного назначения;
- военные городки
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы.

Р₁ – Рекреационная зона

Рекреационная зона отдыха общепоселкового значения с преимущественным размещением городских объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сооружения для занятия спортом и отдыха на природе;
- базы отдыха, спортивные базы, туристические базы, спортивные школы;
- летние детские дачи;
- профилактории, санатории;
- спортзалы, стадионы, спортивные площадки;
- универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;
- лесные насаждения, сады;
- спортклубы, гольф-клубы;
- спортивные и игровые площадки для отдыха;
- велотреки;
- лесопарки, лугопарки;
- тренировочные базы, лыжные базы;
- кемпинги;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря;
- школы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- бассейны, бани, сауны;
- объекты мелкорозничной торговли;
- кафе, бары, рестораны;
- 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.

Условно разрешенные виды использования:

- интернаты для пожилых людей;
- зоопарки;
- спортивные арены (с трибунами);
- мотодромы;
- ипподромы;
- объекты пожарной охраны.

Р₂ – Рекреационная зона

Рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесные насаждения, сады;
- лесопарки, лугопарки;
- тренировочные базы, лыжные базы;
- плодопитомники и питомники саженцев деревьев;
- туристические базы;
- площадки для занятия спортом и отдыха;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;
- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности города;
- объекты пожарной охраны;

- религиозные центры;
- оздоровительные центры.

Т – Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Тад - зона автомобильных дорог общего пользования в соответствии с границами полосы отвода

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- проезжие части улиц и дорог;
- мосты, путепроводы, акведуки, виадуки, трубы, подземные переходы;
- водоотводные сооружения;
- подпорные и защитные стенки;
- подземные коммуникации и сооружения на них;
- пешеходные и велосипедные дорожки;
- бульвары и прочие зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- здания, сооружения, необходимые для строительства и эксплуатации улиц и дорог;
- рекламные щиты;
- гаражи.

Условно разрешенные виды использования:

- парковки;
- автозаправочные станции.

Параметры:

1. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.

6. При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.

Твз – зона водозабора в соответствии с границами санитарно-защитной зоны водозабора I пояса

Зона, образуемая вокруг источников водоснабжения, с преимущественным размещением зеленых насаждений общего пользования (60% территории зоны). **В границах первого пояса** зоны санитарной охраны источников водоснабжения (не менее 50 метров от скважин) **запрещено** любое строительство, не имеющее непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты имеющие непосредственное отношение к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;
- лесные насаждения, сады;
- парки, набережные бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для обслуживания водопроводных сооружений;
- стоянки служебного транспорта;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Тгп – зона газопровода в соответствии с границей охранной зоны газопровода среднего и высокого давления

Зона, межселенных инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию инженерных сетей.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- размещение и обслуживание газопровода высокого и среднего давления.

Запрещается строительство жилых, промышленно-коммунальных, транспортных и других объектов.

Параметры: *Рекомендуемые минимальные расстояния от наземных магистральных газопроводов, несодержащих сероводород*

Элементы застройки, водоемы	Разрывы в м для трубопроводов 1-го и 2-го классов с диаметром труб в мм							
	1 класс						2 класс	
	До 300	300-600	600-800	800-1000	1000-1200	Более 1200	до 300	свыше 300
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Города и др. населенные пункты, коллективные сады и дачные поселки, тепличные комбинаты, отдельные общественные здания с массовым скоплением людей	100	150	200	250	300	350	75	125
Отдельные малоэтажные здания, сельскохозяйственные поля и пастбища, полевые станы	75	125	150	200	250	300	75	100
Магистральные оросительные каналы, реки и водоемы, водозаборные сооружения	25	25	25	25	25	25	25	25

Рекомендуемые минимальные разрывы от трубопроводов для сжиженных углеводородных газов

Наименование	Расстояние в м при диаметре труб в мм			
	до 150	150-300	300-500	500-1000
Города и населенные пункты	150	250	500	1000
Дачные поселки, сельскохозяйственные угодья	100	175	350	800

Примечания.

1. Минимальные расстояния при наземной прокладке увеличиваются в 2 раза для 1-го класса и в 1,5 раза для 2-го класса.
2. Разрывы магистральных газопроводов, транспортирующих природный газ с высокими коррозирующими свойствами, определяются на основе расчетов в каждом конкретном случае, а также по опыту эксплуатации, но не менее 2 км.
3. Запрещается прохождение газопровода через жилую застройку.

Тэп – зона ЛЭП в соответствии с границей охранной зоны ЛЭП от 35 кВт и более.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

-размещение и обслуживание воздушных линий электропередач напряжением 35, 110, 220 кВ.

Разрешается под линиями высоковольтных ЛЭП озеленение территории для снижения напряженности электрического поля посадкой деревьев и кустарников высотой менее 2-х метров. Благоустройство предусматривается за счет владельцев этих коммуникаций.

Запрещается под линиями ЛЭП строительство жилых, промышленно-коммунальных, транспортных и других объектов.

Условно разрешенные виды использования:

- металлические гаражи
- огороды;
- автостоянки;
- зеленые насаждения общего пользования (не выше 2м).

В – Зона водных объектов

Зона устанавливается для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод с учетом прибрежной полосы водоохранной зоны.

В – территория, попадающая в водоохранную зону.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома;
- общественные здания;
- спортивные объекты;
- организованные места отдыха.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственно-бытовые помещения

Условно разрешенные виды использования:

-производственные объекты, оборудованные сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения.

Параметры: Запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер борьбы с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

С – Зона специального назначения

СЗ - санитарно-защитная зона от предприятия, размер которой устанавливается в соответствии с классом вредности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированная в СанПиНе.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

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

Условно разрешенные виды использования СЗ от предприятий IV, V класса вредности:

- склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;
- рынки;
- бани, прачечные, химчистки;
- гаражи индивидуального транспорта;
- стоянки автотранспорта.

Параметры: 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.