



*Общество с ограниченной ответственностью*  
Западно-Сибирский территориальный научно-исследовательский  
и проектный институт агропромышленного комплекса  
«ЗапСибНИПИАгроПром»

(регистрационный № СРО-П-138-190220010-5406506975 от 12 марта 2010 г.)  
(свидетельство № 011-5406506975 от 26 ноября 2010г.)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**ТЕРРИТОРИИ**  
**Завьяловского сельсовета**

**Тогучинского района Новосибирской области**



Муниципальный контракт № 1306 от 06.02.2013 г.

**Заказчик: Администрация Завьяловского сельсовета Тогучинского района Ново-  
сибирской области**

Управляющий

В.А. Герасимов

Главный архитектор проекта

Г.Д. Соколова

г. Новосибирск 2013 г.

## Состав проекта

I. Пояснительная записка

II. Графические материалы

1. Карта градостроительного зонирования  
села Ново – Абышево

М 1:5000      ГЗ

2. Карта градостроительного зонирования  
Завьяловского сельсовета

М 1:25000      ГЗ

### **Список основных участников проектирования**

Главный архитектор проекта

Галкин А.К.

Главный специалист

Соколова Г.И.

Ведущий архитектор

Гаврилова В.А.

Архитектор

Корсакова Т.В.

## Содержание

<b>Часть I</b>	<b>Регулирование застройки и землепользования на основе правового зонирования</b>	<b>Стр.</b>
<i>Глава 1.</i>	<b>Общие положения</b>	5
1.1.	<b>Основные понятия, используемые в Правилах</b>	5
1.2.	<b>Сфера действия, назначение и состав Правил</b>	10
<i>Глава 2.</i>	<b>Правила и градостроительная документация, внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил</b>	12
2.1.	<b>Комиссия по вопросам землепользования и застройки</b>	12
2.2.	<b>Общие принципы регулирования землепользования и застройки</b>	12
2.3.	<b>Изменение видов разрешенного использования недвижимости</b>	13
2.4.	<b>Действие правил по отношению к градостроительной документации</b>	14
2.5.	<b>Основания для изменения и дополнения Правил</b>	14
2.6.	<b>Порядок внесения изменений и дополнений в Правила</b>	15
2.7.	<b>Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</b>	16
2.8.	<b>Доступность Правил землепользования и застройки</b>	17
2.9.	<b>Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение правил</b>	18
2.10.	<b>Действие настоящих правил во времени</b>	18
<b>Часть II</b>	<b>Градостроительные регламенты</b>	20
<i>Глава 1.</i>	<b>Градостроительные регламенты и их применение</b>	20
<i>Глава 2.</i>	<b>Градостроительное зонирование Завьяловского сельсовета и села Ново-Абышево</b>	22
<i>Глава 3.</i>	<b>Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования</b>	25
<i>Приложение 1</i>	<i>Карта градостроительного зонирования с. Ново-Абышево</i>	40
<i>Приложение 2</i>	<i>Карта градостроительного зонирования Завьяловского сельсовета</i>	41

## 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 несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;

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

**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 зо-

нировании 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)** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**пристройка** - это конструктивная часть здания, расположенная вне контура его капи-

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

**линии 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;

**береговая полоса** - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначена для общего пользования.

**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 и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

В соответствии с письмом №01/16400-0-32 от 22.11.2010 не устанавливаются размеры и границы СЗЗ для действующих промышленных объектов и производств:

- для которых уже была установлена СЗЗ на основании ранее действовавших нормативных документов;

- если расстояния от границы территории промышленной площадки предприятий до нормируемых территорий составляет ориентировочный размер СЗЗ для указанного класса объекта или превышает его;

- для объектов, которые в течение последних 5 лет работают стабильно, без увеличения количества источников выбросов в атмосферный воздух и объемов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, без изменения технологических процессов, при отсутствии обращений населения на загрязнение атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух;

- для объектов, расположенных на удалении от нормируемых территорий на расстояние 10 и более км, при условии, что в радиусе 1000 м от границы территории объекта отсутствуют родовые угодья коренных малочисленных народов, другие нормируемые территории, перспективная жилая застройка, в соответствии с генеральным планом развития городского или сельского поселения, не будет приближаться к границе ориентировочной санитарно-защитной зоны предприятия;

- для объектов, расположенных в промышленной зоне и не имеющих непосредственных границ с нормируемыми территориями. Для группы промышленных объектов и производств устанавливается единая санитарно-защитная зона.

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объектов капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, гру-



зоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно - технического обеспечения и сетей инженерно – технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**капитальный ремонт линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории, и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**жилищным или жилищно-строительным кооперативом** признается добровольное объединение граждан и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом;

**товариществом собственников жилья** признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов;

**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;

**многоквартирным жилым домом** – признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**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** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально – технологические, конструктивные и инженерно – технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

**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 или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом;

**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 Завьяловского сельсовета являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения.

2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе схемы функционального зонирования Завьяловского сельсовета 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 поселения и его населенного пункта, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения.

3. Правила землепользования и застройки Завьяловского сельсовета (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 поселения, 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 Завьяловского сельсовета.

5. Правила разработаны в целях:

создания условий для устойчивого развития территории поселка, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создания условий для планировки территории села;

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 села;

предотвращение нецелевого использования земель, либо землепользования, оказы-

вающего 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 населенном пункте систему регулирования градостроительной деятельности, которая основана на:

- зонировании – деление всей территории в границах 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 Завьяловского сельсовета.

## **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 Завьяловского сельсовета (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации сельсовета. Комиссия формируется на основании постановления главы местной администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:

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

3. Принцип формирования комиссии:

- председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующее вопросы градостроительной деятельности;
- в состав комиссии входят должностные лица администрации сельсовета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций (представитель ЖКХ, специалист по «имуществу и земельным отношениям», юрист, экономист и др.);

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.

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

### **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 аренды или собственности при условии, что эти земельные участки:

- сформированы как объекты недвижимости;
- свободны от прав третьих лиц.

- предоставление земельных участков для строительства физическим и юридическим лицам осуществляется в соответствии со статьями 30, 30<sup>1</sup>, 30<sup>2</sup> 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, 38<sup>1</sup>, 38<sup>2</sup> 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 распространяется 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 поселения 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 сельсовета 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 поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения;
- органы местного самоуправления сельского поселения 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 течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения 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 администрации сельсовета. Глава администрации сельсовета 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 по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

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

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 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 размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта 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 размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта 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 Завьяловского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

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

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в администрации муниципального образования.

## **2.9. Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение Правил.**

1. В случаях, если застройка осуществляется самовольно или с нарушением настоящих правил и утверждённого градостроительного регламента определенной зоны 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 использования и изменения земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, которые существовали до вступления в силу настоящих правил и на которые было получено соответствующее разрешение.

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

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

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

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

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

## ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### *Глава 1. Градостроительные регламенты и их применение*

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

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах 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 поселения 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;
- зон с особыми условиями использования территории (водоохранные, санитарно-защитные, охранные зоны);
- видов территориальных зон.

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

Указанные границы устанавливаются по:

- улицам, проездам;
- красным линиям;
- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам села;
- естественным границам природных объектов;
- границам, установленным по требованиям СНиП;
- иным границам.

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

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

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

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

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

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. Градостроительное зонирование Завьяловского сельсовета и села Ново - Абышево.***

В соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации на территории сельского поселения и населенного пункта могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов: рекреационные, жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования и другие.

Территория села Ново-Абышево и Завьяловского сельсовета в соответствии с картой территориального зонирования разделяется на следующие территориальные зоны:

1. **Ж** - жилая зона;
2. **О** - общественно-деловая зона;
3. **Сх** - зона сельскохозяйственного использования;
4. **Т** - зона транспортной инфраструктуры;
5. **И** - зона инженерной инфраструктуры;
6. **Р** - рекреационная зона;
7. **В** - зона водных объектов;
8. **СЗ** - санитарно – защитная зона;
9. **ОЗ** - охранный зона;
10. **Сп** - зона специального назначения.
11. **П** - зона производственного и коммунально - складского назначения.

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

**Ж 1** – усадебная застройка низкой плотности существующая

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 населенного пункта, 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 следующие подзоны.

### **Завьяловский сельсовет:**

#### **Жилая зона (Ж):**

- Ж 1 - усадебная застройка низкой плотности существующая (5 зон – 472,0 га);
- Ж 1 - усадебная застройка низкой плотности планируемая (7 зон – 518,7 га).

#### **Зона сельскохозяйственного использования (СХ):**

- СХ1- зона сельскохозяйственного использования (пашни) (12 231,0 га);
- СХ2- зона сельскохозяйственных объектов III-V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50-300 м существующая (36,15 га).
- СХ2- зона сельскохозяйственных объектов III-V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50-300 м проектная (91,05 га).

#### **Зона транспортной инфраструктуры (Т):**

- Т – зона транспортной инфраструктуры.

#### **Зона инженерной инфраструктуры (И):**

- И1 – зона инженерной инфраструктуры.

#### **Зона производственного и коммунально - складского назначения (П):**

- П – зона производственного и коммунально - складского назначения;
- Зона производственного и коммунально - складского назначения, энергетики, транспорта, связи, телевидения и информатики существующая занимает 201 га, проектная – 219,9 га.

#### **Рекреационная зона (Р):**

- Р1– рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения;
- Р2- рекреационная зона отдыха общепоселкового значения с преимущественным размещением объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования, и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения (51,77 га);
- Р3- рекреационная зона санитарно-защитных посадок в интересах здоровья населения (13,63 га).

#### **Зона водных объектов (В):**

- В – зона водных объектов (263 га).

#### **Зона с особыми условиями использования:**

- СЗ – санитарно-защитная зона от предприятия, размер которой устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия;
- ВЗ – территория, попадающая в водоохранную зону;
- ОЗ – зона ЛЭП в соответствии с границей охранной зоны ЛЭП от 10 кВт и более в границах сельского поселения.

#### **Зона специального назначения, связанная с захоронениями:**

- Сп1 – зона кладбища существующая (5 зон – 5,95 га).

### **Село Ново – Абышево:**

#### **Жилая зона (Ж):**

-Ж 1 - усадебная застройка низкой плотности существующая (30 зон – 56,38 га);

-Ж 1 - усадебная застройка низкой плотности планируемая (41 зона – 58,38 га);

#### **Общественно-деловая зона (О) (4 зоны – 4,8 га):**

-О1 - зона делового и общественного назначения (4 зоны – 4,8 га).

#### **Зона сельскохозяйственного использования (СХ):**

-СХ1- зона сельскохозяйственного использования (пашни)(2 зоны - 19 га);

-СХ2з- зона сельскохозяйственных объектов III класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 300 м существующая (нет);

-СХ2з- зона сельскохозяйственных объектов III класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 300 м планируемая (1 зона – 3,11 га);

-СХ24- зона сельскохозяйственных объектов IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м существующая (2 зоны – 1,88 га);

-СХ24- зона сельскохозяйственных объектов IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м планируемая (2 зоны – 1,9 га);

-СХ25- зона сельскохозяйственных объектов V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м существующая (нет);

-СХ25- зона сельскохозяйственных объектов V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м планируемая (3 зоны – 5,5 га).

#### **Зона транспортной инфраструктуры (Т):**

- Т – зона транспортной инфраструктуры.

#### **Зона инженерной инфраструктуры (И):**

- И – зона инженерной инфраструктуры.

#### **Рекреационная зона (Р):**

-Р1– рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения;

Р2- рекреационная зона отдыха общепоселкового значения с преимущественным размещением объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования, и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения (4 зоны – 11,97 га);

-Рз- рекреационная зона санитарно-защитных посадок в интересах здоровья населения (5 зон – 4,08 га).

#### **Зона водных объектов (В):**

-В – зона озер.

#### **Зона с особыми условиями использования:**

-СЗ – санитарно-защитная зона от предприятия, размер которой устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия;

-ВЗ – территория, попадающая в водоохранную зону;

-ОЗ – зона ЛЭП в соответствии с границей охранной зоны ЛЭП от 10 кВт и более в границах сельского поселения.

#### **Зона специального назначения, связанная с захоронениями (1 зона – 1,30 га):**

- Сп1 – зона кладбища существующая (1 зона – 1,30 га)



### **Глава 3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования**

#### **• Жилая зона**

**Ж1 — Жилая зона усадебной застройки низкой плотности существующая и проектируемая** - зона усадебных жилых домов с отдельно стоящими объектами обслуживания местного значения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
- двухквартирные жилые дома;
- магазины торговой площадью до 40м<sup>2</sup>, 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 предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ве-*

дения личного подсобного хозяйства и индивидуального строительства утверждаются постановлением местной администрацией на территории населенных пунктов сельсоветов.

*Рекомендуемый максимальный размер – 0,5 га;*

*Рекомендуемый минимальный размер – 0,1 га.*

2. Минимальная ширина участка по фасаду принимается 15 м.

3. 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.

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

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

5. 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 6 м.

6. Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа – не более 0,67;
- для сблокированных жилых домов – не более 1,5.

7. 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.

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

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

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

11. 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.

**Ж2– Жилая зона застройки малоэтажными секционными жилыми домами существующая** - зона секционных жилых домов высотой до 3-х этажей с отдельно стоящими или встроенными объектами обслуживания местного значения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- жилые многоквартирные дома до 3-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;
- почтовые отделения, телефонные станции;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- кафе, закусочные, столовые;
- бани, оздоровительные центры;
- аптеки, поликлиники;
- скверы, бульвары, парки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для мусоросборников;
- встроенные или отдельно стоящие коллективные подземные хранилища сельскохозяйственных продуктов;
- подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;
- открытые стоянки временного хранения автотранспорта по расчету СНиП;
- площадки для выгула собак;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
- помещения для занятий спортом;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- сооружения для мелкорозничной торговли;
- общественные резервуары для хранения воды;
- лесозащитные полосы;
- хозяйственные постройки;
- огороды.

**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 авто-*

*транспорта.*

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

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

*4. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи следует предусматривать на расстоянии от окон жилых домов: до 8 блоков – не менее 25м, от 8 до 30 блоков – не менее 50м.*

*5. Высота зданий:*

*Для жилых зданий кол-во надземных этажей – до 3, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 13м, до конька скатной кровли не более 15м, не включая шпиль, башни, флажтоки.*

### • **О - Зона общественно-делового назначения**

Общественно - деловые зоны могут подразделяться на подзоны: делового, общественно-го и коммерческого значения; размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной предпринимательской деятельности; общественно – деловая зона специального вида.

**О1** – зона делового, общественного и коммерческого значения

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- общественные здания административного назначения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- издательства и редакционные комплексы, рекламные агентства;
- банки, отделения банков и другие финансовые учреждения;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- гостиницы;
- памятники истории и культуры;
- отдельно стоящие магазины, торговые комплексы от 100 до 500 кв.м;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- танцзалы, дискотеки, отдельно стоящие;
- компьютерные центры;
- аптеки;
- 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;
- отделения, участковые пункты милиции.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития;
- поликлиники;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- бани, лечебно-оздоровительные центры;
- дома престарелых;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Параметры:**

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

**О2** – размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- гостиницы;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- отделения, участковые пункты милиции;
- 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;
- общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

- теле-и радиостудии;
- бани, лечебно-оздоровительные центры;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

**Параметры:**

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

**О4** – общественно - деловая зона специального вида

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние и специализированные;
- жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала;
- учебные полигоны;
- производственные базы и мастерские учебных заведений;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- 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;
- отделения, участковые пункты милиции;

-аллеи, скверы, бульвары;

**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:**

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Параметры:**

- *Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*
- *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 15м.*

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

• **СХ – Зона сельскохозяйственного использования.**

**Сх1** - Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи);
- сельскохозяйственные предприятия, опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения;
- образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- инженерные коммуникации и транспортные сооружения;
- леса, многолетние насаждения, замкнутые водоемы;
- лесополосы; здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства,
- внутрихозяйственные дороги, коммуникации

**СХ2з**- зона сельскохозяйственных объектов III класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 300 м;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- свинофермы до 4 тыс.голов;
- фермы КРС менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие;
- фермы овцеводческие на 5-30 тыс голов;

- площадки для буртования помета и навоза;
- склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т;
- обработка сельхозугодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населенного пункта);
- зверофермы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- 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:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

**Параметры:**

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

**СХ24-** зона сельскохозяйственных объектов IV класса вредности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- тепличные и парниковые хозяйства;
- склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т.;
- склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производства по переработке и хранению пищевой продукции);
- мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов.;
- хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, ко-нюшни, зверофермы) до 100 голов;
- склады горюче-смазочных материалов;
- предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- 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:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

**СХ25** - зона сельскохозяйственных объектов V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- хранилища фруктов и овощей, картофеля, зерна;
- материальные склады;
- хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, ко-нюшни, зверофермы) до 50 голов;
- рыбопитомники.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- 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:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

**Параметры:**

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

**II – Зона производственного и коммунально – складского назначения.**

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;



- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, а также железнодорожных подъездных путей;

- иные виды производственной (научно-производственные зоны), инженерной и транспортной инфраструктур.

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

### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

коммунально-складские и производственные предприятия IV, V класса вредности различного профиля;

производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

автотранспортные предприятия;

объекты железнодорожного транспорта;

автобусные парки;

объекты складского назначения различного профиля;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

производственно-лабораторные корпуса;

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

офисы, конторы, административные службы;

гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

теплицы;

предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

отделения, участковые пункты милиции;

пожарные депо, объекты пожарной охраны;

бани, прачечные;

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

кафе, столовые, рестораны, бары, закусочные, буфеты;

общественные здания административного назначения;

многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;

логистические комплексы;

оптовые базы и склады различного профиля;

производственные базы;

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

автосалоны, автокомплексы, здания по продаже и обслуживанию автомобилей;

автошколы;

станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;

пожарные части, объекты пожарной охраны;

опытные полигоны.

### **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

объекты военного назначения;

профессионально-технические учебные заведения;  
поликлиники;  
ветеринарные лечебницы с содержанием животных.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

приемные пункты и склады временного хранения утильсырья;

спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

магазины, торговые комплексы;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты обслуживания населения;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

аптеки;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

озеленение.

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

1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га, предельный максимальный размер земельного участка - 350,0 га;

предельный минимальный размер земельного участка для механизированных автостоянок - 0,01 га;

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

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

- ***Т – Зона транспортной инфраструктуры***

**Т** - 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:**

- *Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*
- *Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.*
- *При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.*

- ***И - Зона инженерной инфраструктуры***

- 

**Ио** – зона объектов инженерной инфраструктуры.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- размещение инженерного оборудования;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- технологический подъезд;
- стоянки служебного транспорта.

**Параметры:**

*1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

- ***Р – Рекреационная зона***

**Р1** – 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;
- площадки для занятия спортом и отдыха;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности села;
- объекты пожарной охраны;
- религиозные центры;

**Параметры:**

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

**Р<sub>2</sub>** - рекреационная зона отдыха общепоселкового значения с преимущественным размещением 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;
- универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;
- лесные насаждения, сады;
- спортивные и игровые площадки для отдыха;
- лесопарки, лугопарки;
- тренировочные базы, лыжные базы;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты мелкорозничной торговли;
- стоянки автотранспорта исходя из нормы: 1 место парковки на 50 посетителей;
- общественные туалеты;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты пожарной охраны.

**Параметры:**

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

**Р<sub>3</sub>** – рекреационная зона санитарно-защитных посадок в интересах здоровья населения. Расположена в границах санитарно-защитных зон от предприятий и автодорог.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- лесные насаждения высокорастущими деревьями.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- здания управления;

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;
- объекты пожарной охраны.

**Параметры:**

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта, осуществляется озеленение не менее 50% территории

- **В – Зона водных объектов.**

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

**В** – зона озер с учетом прибрежной полосы.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- строительство водозаборных сооружений;
- использование ресурса пресных вод на хозяйственно-бытовые нужды;
- рыбная ловля в формах, разрешенных законодательством.

**Условно разрешенные виды использования:**

- размещение выпусков очищенных сточных вод, в соответствии с «Правилами охраны поверхностных вод от загрязнений»;
- строительство лодочных станций;
- организованные места отдыха.

**Параметры/Ограничения:**

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

*-Запрещается организация полигонов для размещения твердых бытовых отходов и не утилизированных промышленных отходов, складов нефтепродуктов, минеральных удобрений, ядовитых химических веществ, размещение стоянок транспортных средств, их ремонт, мойка и заправка топливом, размещение дачных и садово-огородных участков, распахивание земель, складирование отвалов размываемых грунтов, выпас и организация летних лагерей скота, установка сезонных стационарных палаточных городков.*

- **Зоны с особыми условиями использования**

**СЗ** – ориентировочная санитарно-защитная зона от предприятия, размер которой устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированная в СанПиН. Ее точный размер определяется на последующих стадиях проектирования расчетом.

**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:**

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

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

**ВЗ** – 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:**

- Размеры зоны устанавливаются согласно ст.65 Водного кодекса РФ в зависимости от размеров и значимости водоема.

**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.

**ОЗ** – 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 10, 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.

**Условно разрешенные виды использования:**

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

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

**Параметры:**

- *Ширина коридора ЛЭП устанавливается согласно СНиП в зависимости от мощности линии электропередач.*

**ЗСОВ I** – охранный зона водозабора I пояса.

**В первом поясе запрещено:**

- все виды строительства, за исключением реконструкции и расширения основных водопроводных сооружений;
- размещение жилых и общественных зданий;
- прокладка трубопроводов различного назначения, кроме обслуживающих сооружений.

**Охранный зона водозабора II и III пояса определяется расчетом.**

**Во втором и третьем поясе запрещено** размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность загрязнения подземных вод, а также запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, применение удобрений и ядохимикатов, рубка леса, размещение стойбищ и выпас скота.

**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.

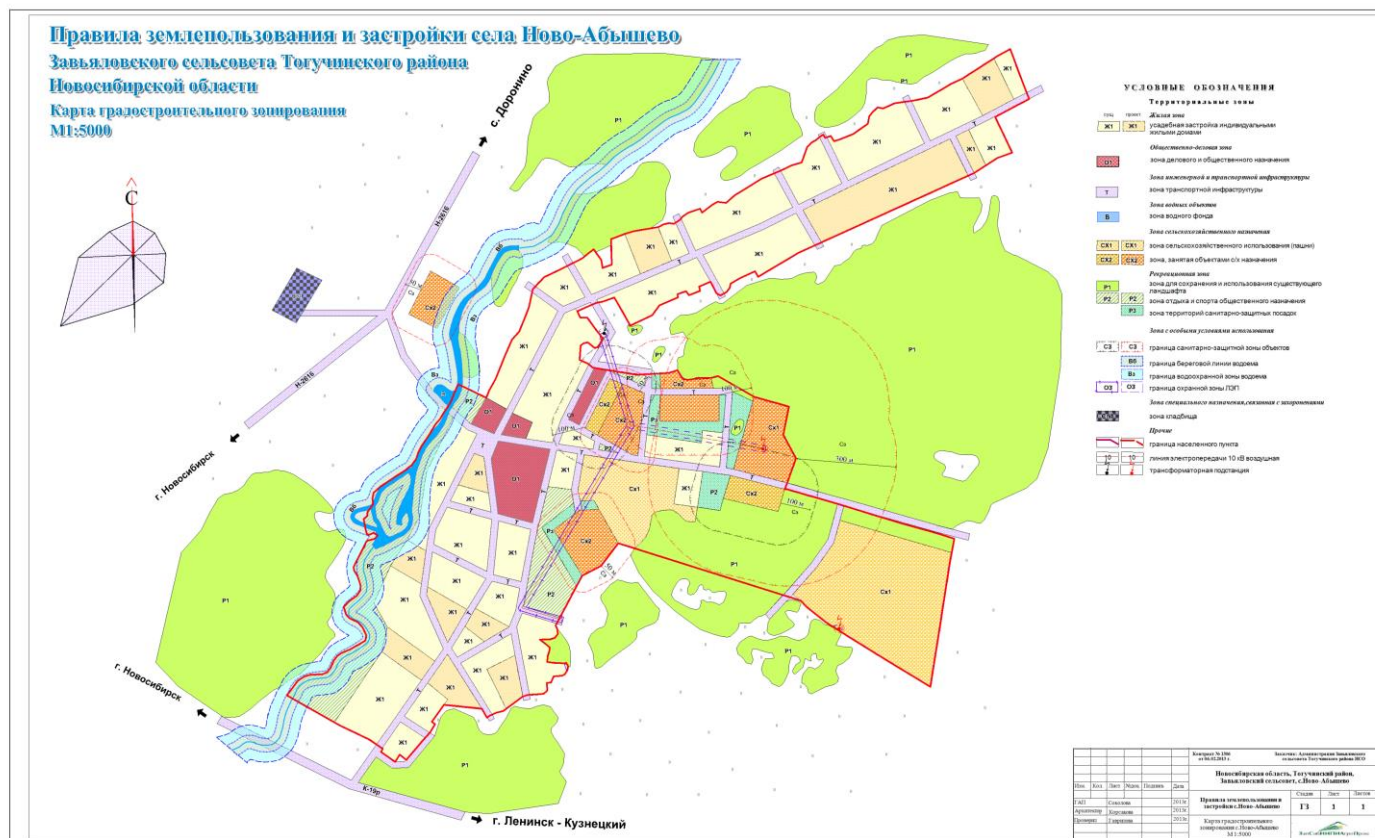
**Условно разрешенные виды использования во втором и третьем поясе:**

- жилые дома;
- хозяйственно-бытовые здания;
- объекты коммунального назначения, не связанные непосредственно с водоснабжением;
- предприятия общественного питания (капитальные кафе, рестораны, бары);
- общественные туалеты;
- парковки.

**Параметры:**

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

## Приложение 1 Карта градостроительного зонирования с. Ново-Абышево.





# Приложение 2 Карта градостроительного зонирования Завьяловского сельсовета.

