

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

Регистрационный номер свидетельства  
№ СРО-П-138-19022010-5406506975

от 12 марта 2010г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
территории МО Морской сельсовет  
Новосибирского района Новосибирской области**

**Контракт №1053**

Заказчик: Администрация МО Морской сельсовет

Технический директор

Л.Р. Рабинович

Главный архитектор проекта

А.К. Галкин

г. Новосибирск, 2010 г.

## **Состав проекта**

- I. Пояснительная записка
- II. Графические материалы

Карта градостроительного зонирования территории  
МО Морского сельсовета М 1:25000

ГЗ-1

## **Список основных участников проектирования**

Начальник отдела генпланов  
Архитектор

Галкин А.К.  
Сысоева Е.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>  | 4           |
| 1.1.            | <b>Основные понятия, используемые в Правилах</b>  | 4           |
| 1.2.            | <b>Сфера действия, назначение и состав Правил</b>   | 7           |
| <i>Глава 2.</i> | <b>Правила и градостроительная документация, внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил</b>                          | 8           |
| 2.1.            | <b>Общие принципы регулирования землепользования и застройки</b>  | 8           |
| 2.2.            | <b>Изменение видов разрешенного использования недвижимости</b>  | 9           |
| 2.3.            | <b>Действие правил по отношению к градостроительной документации</b>  | 9           |
| 2.4.            | <b>Основания и порядок для изменения и дополнения Правил</b>  | 9           |
| 2.5.            | <b>Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</b> | 10          |
| 2.6.            | <b>Доступность Правил землепользования и застройки</b>  | 11          |
| 2.7.            | <b>Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение правил</b>  | 11          |
| 2.8.            | <b>Действие настоящих правил во времени</b>   | 12          |
| <b>Часть II</b> | <b>Градостроительные регламенты</b>   | 12          |
| <i>Глава 1.</i> | <b>Градостроительные регламенты и их применение</b>   | 12          |
| <i>Глава 2.</i> | <b>Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования</b>  | 15          |
| <i>Глава 3.</i> | <b>Градостроительного зонирования территории МО Морской сельсовет</b>   | 15          |
| 1.              | <i>Приложение №1 Карта градостроительного зонирования МО Морской сельсовет Новосибирского района Новосибирской области</i>                  | 25          |

# ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава I. 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 зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;

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

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

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

**заказчик (застройщик)** - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее строительство) архитектурного объекта, для строительства которого

требуется разрешение на строительство;

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

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

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

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

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

**земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и 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 капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену;

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

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

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

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

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

**блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок. Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (далее по тексту – виды разрешенного использования) – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве допускаемых. Разрешенное использование может быть следующих видов:

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

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды использования земельных участков и других объектов недвижимости, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве основных;

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

**вспомогательные виды использования** - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и

осуществляемым совместно с ними;

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

**прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**высота строения** – расстояние по вертикали, измерение от проектной отметки земли до наивысшей точки плоскости крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

**инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Правила землепользования и застройки в МО Морской сельсовет Новосибирского района Новосибирской области являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельского совета.
2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе карты градостроительного зонирования МО Морской сельсовет Новосибирского района в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Новосибирской области, решениями органов государственной власти и органов местного самоуправления по отводу, резервированию территорий для размещения объектов капитального строительства, а также с учетом нормативных и градостроительных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития всего сельского совета и его населенного пункта, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения.
3. Правила землепользования и застройки территории МО Морского с/с (далее – Правила) применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также совместно с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях создания условий для устойчивого развития территории сельского совета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.
4. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории МО Морского сс Новосибирского района Новосибирской области.
5. Правила разработаны в целях:
  - создания условий для устойчивого развития территорий сельского совета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
  - создания условий для планировки территорий сельского совета;
  - обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
  - создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - обеспечение упорядоченного и эффективного землепользования и застройки территории поселения;
  - предотвращение нецелевого использования земель, либо землепользования, оказывающего вредное воздействие на окружающую среду и здоровье населения;
  - предотвращение конфликтов между землепользователями;
  - сохранение территорий, зданий, строений и сооружений представляющих историческую, культурную, научную, эстетическую или иную ценность;
  - разъяснение прав пользователям земельных участков и иной недвижимости;
  - гласность и публичность принятия решений в сфере землепользования и застройки;
  - внесения дополнений и изменений в настоящие Правила;
  - иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.
6. Правила землепользования и застройки включают в себя:
  - порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;
  - карту градостроительного зонирования;
  - градостроительные регламенты.
7. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании систему регулирования градостроительной деятельности, которая основана на:
  - зонировании – деление всей территории в границах сельского поселения или населенного пункта на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка

только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку;

- межевании - 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 МО Морского сельсовета Новосибирского района.

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

### **2.1 Общие принципы регулирования землепользования и застройки**

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

- земельные участки считаются сформированными, когда в соответствии с требованиями законодательства для них:

- а) установлены и закреплены на местности границы;
- б) определено разрешенное использование;
- в) проведен государственный кадастровый учет.

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

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

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

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

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

5. Принципы предоставления земельных участков под строительство:

- муниципальные земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам на правах долгосрочного пользования (долгосрочная аренда или собственность) при условии, что эти земельные участки:

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

- предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в собственности муниципального образования физическим и юридическим лицам осуществляется в соответствии со статьями 30, 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.

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

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.

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

## 2.3 Действие Правил по отношению к градостроительной документации

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

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

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

## 2.4. Основания и порядок внесения изменений и дополнений в Правила

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

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

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

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

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

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

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

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

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных

слушаний определяется уставом сельского совета и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных, правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

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

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

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

## **2.6. Доступность Правил землепользования и застройки**

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

Администрация Новосибирского района и Администрация МО Морского с/с обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- опубликования Правил в средствах массовой информации;
- размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в МУ «Управление архитектуры и градостроительства», а также в администрации района и сельского совета.

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

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

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

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

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

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

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

## **2.8. Действие настоящих Правил во времени.**

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

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

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

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

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

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

## **ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

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

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

Действия градостроительных регламентов не 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 карте градостроительного зонирования территории МО Морского с/с Новосибирского района Новосибирской области (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;
- зон с особыми условиями использования территории (водоохранные, санитарно-защитные, охранные зоны);
- видов территориальных зон.

4. Территориальные зоны на указанной карте покрывают всю территорию сельского совета в пределах административной черты без разрывов и перекрытий и межселенные территории, расположенные вне границ населенного пункта и подлежащих 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации на территории сельского совета могут устанавливаться категории земель следующих видов: земли водного фонда, земли населённых пунктов, специального назначения, сельскохозяйственного назначения и другие.

Территория МО Морской сс в соответствии с картой территориального зонирования разделяются на шесть основных территориальных зон и категорий земель:

1. **ЗН** - земли населённых пунктов;
2. **СХ** - земли сельскохозяйственного назначения;
3. **С** - земли специального назначения;
4. **ООТО** - земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. **ВФ** - земли водного фонда;
6. **СЗ** - Границы зон с особыми условиями использования земель;

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах сельского совета, 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 17 видов, в том числе:

### **1. Земли населённых пунктов (ЗН)**

-ЗНс – существующие земли населённого пункта

-ЗНп – проектируемые земли населённого пункта

#### **-территориальные зоны**

-Жилая зона;

- Общественно-деловая зона;

- Производственная зона;
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
- Рекреационная зона;
- Зона специального назначения;

## **2. Земли сельскохозяйственного назначения (СХ)**

- СХи – земли сельскохозяйственного использования;
- СХд – земли дачных хозяйств;
- СХпр – земли фонда перераспределения;
- СХво – водные объекты;

## **3. Земли специального назначения (С)**

- Ст – земли транспорта;
- Сэн – земли энергетики;
- Соб – земли обороны и безопасности;
- Стс – земли санитарно – технических сооружений;
- Спс – земли инженерных линейных коммуникаций;

## **4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (ООТО)**

### **-Земли природоохранного назначения**

- ООТОпп – прибрежная полоса;
- ООТОбп – береговая полоса;
- ООТОВз – водоохранная зона

## **5. Земли лесного фонда (ЛФ)**

- ЛФ – земли лесного фонда;

## **6. Земли водного фонда (ВФ)**

- ВФ – земли водного фонда;

## **7. Зона с особыми условиями использования (СЗ)**

- СЗтбо – граница санитарно-защитной зоны от санитарно – технических сооружений;
- СЗг – граница от газопровода высокого давления;

## ***Глава 3. Градостроительное зонирование территории МО Морской сс***

**1. Земли населённых пунктов (ЗНс, ЗНп)** – признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов.

**В состав земель населённого пункта могут входить земельные участки, отнесённые в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:**

### **1) Жилым;**

в состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

- зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

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

В жилых зонах допускается размещение индивидуальных жилых домов усадебного типа, малоэтажные жилые дома, среднеэтажные жилые дома, многоэтажные жилые дома, жилая застройка иных видов. Отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

В границах населенных пунктов, зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, дачного строительства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

**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;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы.
- объекты социально-бытового назначения;
- объекты торгового назначения;
- объекты здравоохранения;
- объекты административно-делового назначения;
- Объекты хранения индивидуального автотранспорта.
- инженерные коммуникации и транспортные сооружения;
- леса, многолетние насаждения, замкнутые водоемы;
- лесополосы; здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, внутрихозяйственные дороги, коммуникации

**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;

**Параметры:**

*1. Размеры приусадебных (приквартирных) земельных участков, выделяемых на индивидуальный дом или на одну квартиру, следует принимать в порядке, установленном местными органами власти в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные размеры следующие:*

*для жилых домов усадебного типа:*

- минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м;
- максимальная площадь участка для домов усадебного типа – 5000 кв.м;

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

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

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

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

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в обязательном..

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

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

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

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

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

## **2) Общественно-деловым;**

в состав общественно-деловых зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

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

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

#### **Параметры:**

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

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

### **3) Производственным зонам, инженерных и транспортных инфраструктур;**

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

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

- 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;
- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

#### **Параметры:**

- В пределах селитебной территории и сельских поселений допускается размещать производственные предприятия, не выделяющие вредные вещества, с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, превышающего установленные нормы, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. При этом расстояние от границ участка промышленного предприятия до жилых зданий, участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

В случае невозможности устранения вредного влияния предприятия, расположенного в пределах жилой застройки, на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование предприятия или отдельного производства или его перебазирование за пределы жилой застройки.

- Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог: под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях, в разделительных полосах - тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственную и дождевую канализацию.

На полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).

При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц.

-Размеры земельных участков складов, предназначенных для обслуживания поселений, допускается принимать из расчета 2,5 м<sup>2</sup> на одного человека с учетом строительства многоэтажных складов.

### **4) Рекреационным;**

Рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения с преимущественным размещением сельских объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения.

в состав зон рекреационного назначения могут включаться:

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

- сооружения для занятия спортом и отдыха на природе;
- базы отдыха, спортивные базы, туристические базы, спортивные школы;

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

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности города;
- объекты пожарной охраны;
- религиозные центры;
- оздоровительные центры.

**б) Специального назначения;**

в состав зон специального назначения могут включаться:

- зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

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

- размещение и развитие кладбищ;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- мемориальные парки;
- размещение ритуальных и обслуживающих учреждений;
- участки компостирования ТБО.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные объекты по обслуживанию кладбищ;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- аллеи, скверы;
- общественные туалеты;
- парковки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны.

## **8) Иным территориальным зонам;**

Помимо предусмотренных зон органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**2. Земли сельскохозяйственного назначения (СХ)** - признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено Земельным Кодексом.

в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

**СХи** – земли сельскохозяйственного использования:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) – регламенты не устанавливаются ;
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения.

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

-предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**СХд** – садовые и дачные хозяйства:

- садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение, с размещением земельных участков, предоставленных гражданам или приобретенные ими.

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

-садовые земельные участки с размещением жилых строений;

- размещение хозяйственных строений и сооружений;

- выращивание плодовых, ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;

**СХл** – земли сельскохозяйственного использования залесенные:

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

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

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

## **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;
- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;

### **СХпр** – земли фонда перераспределения:

- в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- 1) при добровольном отказе от земельного участка;
- 2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;
- 3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом, федеральными законами.

### **СХво** – водные объекты общего пользования:

- природный или искусственный водоём, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются.

**3. Земли специального назначения (С)** – Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

### **Ст** – земли транспорта:

- признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ.

### **Параметры:**

- В целях обеспечения дорожной деятельности могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения автомобильных дорог;

2) размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;

3) установления полос отвода автомобильных дорог.

- Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством РФ об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

- В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения искусственно созданных внутренних водных путей;

2) размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;

3) выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий населенных пунктов. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации.

**Сэн** – земли энергетики:

- признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

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

-размещение и обслуживание воздушных линий электропередач напряжением 10, 20, 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:**

- *Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации.*

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

**Соб** – земли обороны и безопасности:

- признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами.

**Параметры:**

*Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации.*

**Стс** – Земли санитарно – технических сооружений:

- земли используются или предназначены для размещения участков компостирования твердых бытовых отходов, обеспечивая санитарную очистку села и создавая необходимые санитарно-экологические условия существования населенного пункта.

**Параметры:**

*Определение размеров земельных участков для размещения участков компостирования ТБО устанавливаются в соответствии с ТСН 30-310-2003 и «Инструкции по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для ТБО».*

**Спс** – Земли инженерных линейных коммуникаций:

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

- размещение оборудования линий электропередач;
- размещение оборудования сотовой, теле – радиосвязи;
- размещение оборудования канализационных и водопроводных сетей;
- размещение оборудования тепловых сетей;
- размещение газопровода высокого и среднего давления;
- других инженерных устройств;

**Параметры:**

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

**4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (ООТО)** - относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

**ООТО** - Земли природоохранного назначения:

**ООТОВз** – 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 запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) 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.

**ООТОпп** - территория, попадающая в прибрежную полосу.

**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.
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;
- объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

**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:**

*В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15, статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации ограничениями запрещаются:*

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;

**ООТОБп** – береговая полоса:

- полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**5. Земли лесного фонда (ЛФ)** - относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным Кодексом и лесным законодательством.

Градостроительные регламенты не устанавливаются.

**6. Земли водного фонда (ВФ)** – относятся земли:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным Кодексом и водным законодательством.

Градостроительные регламенты не устанавливаются.

**7. Границы зон с особыми условиями использования (СЗ)** – ориентировочная граница санитарно-защитной зоны от промышленных и сельскохозяйственных предприятий, границы устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, до ее внешней границы в заданном направлении.

Граница санитарно-защитной зоны от предприятия и площадок, размер которых устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированная в СанПиНе.

Существующая жилая застройка попадающая в границы санитарно – защитной зоны, сохраняется до амортизации, в дальнейшем рекомендуется озеленение.

**В границах 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.

**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.*

**СЗтбо** – участок компостирования твёрдых бытовых отходов

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

- Мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью до 40 тыс. т/год;
- Участки для парникового и тепличных хозяйств с использованием отходов;
- Сливные станции;
- Таможенные терминалы, оптовые рынки;
- Центральные базы по сбору утильсырья;

*Приложение №1*