



Общество с ограниченной ответственностью
Западно-Сибирский территориальный научно-исследовательский
и проектный институт агропромышленного комплекса
«ЗапСибНИПИАгроПром»
Регистрационный номер в государственном реестре СРО № СРО-П-138-19022010
(свидетельство № 011-5406506975 от 26 ноября 2010г.)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ **Территории Половинского сельсовета** **Краснозерского района** **Новосибирской области**

Муниципальный контракт № 0151300046813000056 от 09.07.2013

Заказчик: Администрация Краснозерского района НСО



Управляющий

В.А. Герасимов

Главный архитектор проекта

В.А. Гаврилова

г. Новосибирск, 2013 г.

Состав проекта

I. Пояснительная записка

II. Графические материалы

1. Карта градостроительного зонирования

Половинского сельсовета

М 1:25000 ПЗЗ – 1

Список основных участников проектирования

Главный архитектор проекта

Гаврилова В.А.

Ведущий архитектор

Васина Е.Г.

Содержание

Часть I Регулирование застройки и землепользования на основе правового зонирования	Стр.
<i>Глава 1. Общие положения</i>	4
1.1. Основные понятия, используемые в Правилах	4
1.2. Основания введения, сфера действия, назначение и состав Правил	10
<i>Глава 2. Правила и градостроительная документация, внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил</i>	12
2.1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки	12
2.2. Общие принципы регулирования землепользования и застройки	13
2.3. Изменение видов разрешенного использования недвижимости	13
2.4. Действие правил по отношению к градостроительной документации	14
2.5. Основания для изменения и дополнения Правил	14
2.6. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила	15
2.7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	16
2.8. Доступность Правил землепользования и застройки	17
2.9. Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение правил	18
2.10. Действие настоящих правил во времени	18
Часть II Градостроительные регламенты	19
<i>Глава 1. Градостроительные регламенты и их применение</i>	19
<i>Глава 2. Градостроительное зонирование территории Половинского сельсовета</i>	22
<i>Глава 3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования</i>	24
<i>Приложение 1. Карта градостроительного зонирования территории Половинского сельсовета</i>	37

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;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

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 использованием 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) - 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;

технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

(п. 22 введен Федеральным законом от 28.11.2011 N 337-ФЗ)

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;

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 (границы) водного объекта. 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;

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, грузоподъемности 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.

объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

(п. 18 введен Федеральным законом от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта

екта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

(п. 19 введен Федеральным законом от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

(п. 20 введен Федеральным законом от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

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

1. Правила землепользования и застройки территории Половинского 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 генерального плана Половинского 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 территории Половинского 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 Половинского сельсовета.

5. Правила разработаны в целях:

создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды;

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

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

обеспечение упорядоченного и эффективного землепользования и застройки территории поселения;

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

предотвращение конфликтов между землепользователями;

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

разъяснение прав пользователям земельных участков и иной недвижимости;

гласность и публичность принятия решений в сфере землепользования и застройки;

внесения дополнений и изменений в настоящие Правила;

иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

6. Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

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

- зонировании – деление всей территории в границах поселения на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования объектов капитального строительства. 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 Половинского 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 Половинского 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 Половинского 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 рас-

сматривается 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 и 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 и 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, 30¹, 30² Земельного кодекса РФ.

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

2.3. Изменение видов разрешенного использования недвижимости

1. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

- **основные виды разрешенного использования**, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безо-

пасности, 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 сельсовета;
- 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 изме-

нений 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 сельсовета 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, примени-

тельно 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 Половинского 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 мо-

жет 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.
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

3. На картах градостроительного зонирования сельсовета (Приложение №1) выделены

зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. 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.

5. Территориальные зоны на указанной карте покрывают всю территорию поселения без разрывов и перекрытий, подлежащую 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.

6. 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.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах черты сельского поселения, 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.

8. 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 Федера-

ции.

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

- 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.

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

- основные виды разрешенного использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования.

9. 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.

10. 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.

11. Земельные участки или объекты капитального строительства видов разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

12. Реконструкция указанных в части 14 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

13. В случае, если использование указанных в части 14 настоящей статьи земельных участ-

ков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

14. 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 территории Половинского сельсовета

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 Половинского сельсовета в соответствии с картой территориального зонирования разделяется на следующие виды основных территориальных зон:

1. **ГИ** - зона градостроительная использования;
2. **П** - зона производственного использования;
3. **И** - зона инженерной инфраструктуры;
4. **Т** - зона транспортной инфраструктуры;
5. **Сх** - зона сельскохозяйственного использования;
6. **Р** - зона рекреационного назначения;
7. **СП** - зона специального назначения;
8. **Л** - зона земель лесного фонда;
9. **ИЗ** - иные зоны.

На территории сельсовета так же выделяются зоны с особыми условиями использования.

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

Сх1 – зона сельскохозяйственных угодий, внешние территории.

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 9 видов, в том числе:

Территориальные зоны

1. **ГИ** – зона градостроительного использования.

2. **П** - **производственная зона:**

ПЗ - зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры

- III класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 300 м

П4 - IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м

П5 - V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м.

И – **зона инженерной инфраструктуры.**

3. **Т** - **зона транспортной инфраструктуры:**

Т1 – зона транспортной инфраструктуры;

Т2 - зона транспортной инфраструктуры (зона внешнего транспорта).

4. **Сх** – **зона сельскохозяйственного использования:**

Сх1 – зона сельскохозяйственных угодий;

Сх2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.

5. **Р** – **зона рекреационного назначения (сохранение существующего ландшафта).**

6. **Сп** – **зона специального назначения:**

Сп1 – зона специального назначения, связанная с захоронениями (кладбища, скотомогильники);

Сп2 – зона специального назначения (объекты размещения отходов потребления и отходов производства).

7. **Л** – зона земель лесного фонда;

8. **Зона водных объектов (В):**

В – зона озер с учетом прибрежной полосы.

9. **Иные зоны (ИЗ):**

ИЗ – **зона озеленения санитарно-защитных зон** в интересах здоровья населения.

10. **Зоны с особыми условиями использования:**

ОЗ – охранная зона;

СЗ – санитарно-защитная зона объектов производственного, инженерного, транспортного, сельскохозяйственного и специального назначений размер которой устанавливается в соответствии с классом опасности;

СП – санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения).

Вз – водоохранная зона.

ЗСОИ– зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения I пояса.

Глава 3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ.

ГИ – зона градостроительного использования.

Градостроительная деятельность на территории зоны градостроительного использования осуществляется в соответствии с «Картой градостроительного зонирования территории Половинского сельсовета», «Картой градостроительного зонирования с. Половинное» и генеральным планом Половинского сельсовета.

П – зона производственной и коммунально-складской инфраструктур.

Зона производственной и коммунально-складской инфраструктур предназначена для размещения производственных объектов, коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и оптовой торговли.

ПЗ – зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры III класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 300 м; соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности:

- химические объекты и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- предприятия строительной промышленности;
- предприятия по обработке древесины;
- текстильные промышленные объекты и производства легкой промышленности;
- предприятия по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическое промышленность;
- производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства;
- центральные базы по сбору утильсырья;
- сливные станции;
- объекты по обслуживанию грузовых автомобилей;
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- временные не жилые объекты;
- ведомственные общежития.

Параметры:

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

П4 – зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м; соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности:

- химические объекты и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- предприятия строительной промышленности;
- предприятия по обработке древесины;
- текстильные промышленные объекты и производства легкой промышленности;
- предприятия по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;

- микробиологическое промышленность;
- производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства;
- центральные базы по сбору утильсырья;
- сливные станции;
- объекты по обслуживанию грузовых автомобилей;
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- временные не жилые объекты;
- ведомственные общежития.

Параметры:

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

П5 - зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности:

- предприятия строительной промышленности;
- предприятия по обработке древесины;
- текстильные промышленные объекты и производства лёгкой промышленности;
- предприятия по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическое промышленность;
- склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров;
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ);
- отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы;
- голубятни;
- автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);
- мойка автомобилей до двух постов;
- химчистки производительностью не более 160 кг/смену;
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- ведомственные общежития;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

Параметры:

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

И – Зона инженерной инфраструктуры.

И – зона объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков и другие объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты связи;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты складского назначения;
- объекты охраны общественного порядка;
- объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания административного назначения;
- объекты бытового обслуживания;
- технологические подъезды;
- стоянки служебного транспорта;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- научно-исследовательские лаборатории;
- общежития.

Параметры:

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

Т – Зона транспортной инфраструктуры.

Т2- зона внешнего транспорта. Зона внешнего транспорта предназначена для расположения объектов железнодорожного, автомобильного, воздушного и водного транспорта, выполняющего функции внегородского обслуживания населения и промышленности города и обеспечения транзитных перевозок с пересадкой пассажиров и перевалкой грузов с одного направления или вида транспорта на другой.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- автовокзал;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- порты, причалы;
- аэропорты;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- проезжие части улиц и дорог;

- гостиницы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- административные здания, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- аптеки;
- магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м;
- зеленые насаждения специального назначения.

Условно разрешенные виды использования:

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

Сх – Зона сельскохозяйственного использования.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- 1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

Сх1 – зона сельскохозяйственных угодий – зона, предназначенная для выращивания сельхозпродукции открытым способом.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями);
- 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, замкнутые водоемы;
- лесополосы; здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства,

- внутрихозяйственные дороги, коммуникации.
- оросительные и мелиоративные системы и устройства;

Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты дачного хозяйства и садоводства;
- личные подсобные хозяйства;
- крестьянские фермерские хозяйства;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений не более 50 т;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- склады горюче-смазочных материалов;
- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;
- материальные склады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- объекты пожарной охраны, МЧС;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, бани, теплицы и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на придомовом участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для работы органов самоуправления садово-огородных кооперативов, для охраны;
- площадки для мусоросборников;
- подъездные дороги, внутриквартирные проезды;
- противопожарные водоёмы;
- лесозащитные полосы;
- зеленые насаждения специального назначения;
- магазины для товаров первой необходимости, площадью до 40 кв.км., киоски, временные (сезонные) павильоны розничной торговли обслуживания;

Условно разрешенные виды использования:

- открытые гостевые стоянки;
- остановки общественного транспорта
- резервирование участков для объектов социальной инфраструктуры (при переводе коллективных садов в места постоянного проживания).

Параметры:

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

Р – Рекреационная зона.

Р1 – зона рекреационного назначения (сохранения существующего ландшафта) - 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;
- плодопитомники и питомники саженцев деревьев;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- туристические базы;
- тренировочные базы, лыжные базы;
- площадки для занятия спортом и отдыха;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря.
- 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.
- коммунальные объекты обслуживания городской рекреации.

Параметры:

1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта и по согласованию с санитарными и экологическими службами.

2.Рекреационная нагрузка до 50 чел/га.

Сп – Зона специального назначения

Сп1– зона специального назначения, связанная с захоронениями.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- размещение и развитие кладбищ;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- мемориальные парки;
- крематории с одной камерной печью;
- размещение ритуальных и обслуживающих учреждений;
- скотомогильники с биологическими камерами, биотермическими ямами.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

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

Параметры:

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

СП2– зона специального назначения, связанная с размещением отходов потребления.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты;
- базы по сбору утильсырья;
- объекты размещения отходов потребления, полигоны ТБО;
- усовершенствованные свалки твердых бытовых отходов;
- участки компостирования твердых бытовых отходов, в том числе без навоза и фекалий;
- усовершенствованные свалки для неутилизированных твердых промышленных отходов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные объекты по обслуживанию объектов капитального строительства;
- парковки.

Параметры:

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

Л - зона лесного фонда

В соответствии с ГК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда.

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 водоохраной 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:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.
2. 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, распашка земель, складирование отвалов размываемых грунтов, выпас и организация летних лагерей скота, установка сезонных стационарных палаточных городков.

ИЗ–зона озеленения санитарно-защитных зон в интересах здоровья населения.**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-лесные насаждения высокорастущими деревьями.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- здания управления;
- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
- предзаводские площади, включая заводоуправления, конторы, объекты торговли бытового и медицинского обслуживания рабочих и служащих данного предприятия с временным пребыванием людей;
- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры;
- пожарные депо, автозаправочные станции, объекты автосервиса.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;
- объекты пожарной охраны;
- склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;
- рынки;
- бани, прачечные, химчистки;
- гаражи индивидуального транспорта;
- стоянки автотранспорта.

Параметры:

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

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

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ОЗ -охранная зона от объектов инженерной инфраструктуры – зона, расположенная вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проек-

ций крайних фаз проводов, зоны санитарной охраны источников водоснабжения, водоводов, зона газопровода в соответствии с границей охранной зоны газопровода среднего и высокого давления. Зона, межселенных инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию инженерных сетей.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- размещение и обслуживание 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;

- размещение и обслуживание газопровода высокого и среднего давления.
- объекты имеющие непосредственное отношение к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для обслуживания инженерных сооружений;

- стоянки служебного транспорта;

- технологические проезды.

Условно разрешенные виды использования:

- металлические гаражи;

- огороды;

- автостоянки;

- зеленые насаждения общего пользования (не выше 2м)

Запрещается:

- новое строительство жилых, промышленно-коммунальных, транспортных и других объектов;

- производство работ с опасными, горючими и горюче-смазочными материалами; выполнение ремонта машин и механизмов.

Параметры:

1.Ширина коридора ЛЭП, устанавливается согласно СНиП в зависимости от мощности линии электропередач.

СЗ - санитарно-защитная зона от предприятий производственного, коммунально-складского, сельскохозяйственного и транспортного назначений, 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.

Санитарно-защитная зона предназначена для уменьшения воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона должна являться защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Санитарно-защитная зона не является резервной территорией объектов и не может использоваться для расширения предприятий и жилых территорий.

Санитарно-защитная зона скотомогильника составляет 500 метров при условии, что произведена консервация захоронений в биотермических ямах или биологических камерах.

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;
- объекты по производству лекарственных веществ;
- объекты пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- защитные зеленые насаждения.

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала
- здания управления
- здания административно-бытового назначения
- научно-исследовательские лаборатории
- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации;
- ЛЭП, электроподстанции;
- нефте- и газопроводы;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;
- рынки;
- бани, прачечные, химчистки;
- технологические проезды.

Параметры:

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

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

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

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

СР- санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения). Расстояние от бровки земляного полотна автомобильных дорог I, II, III категорий до застройки необходимо принимать до жилой застройки 100м, до садоводческих товариществ 50м; для дорог IV категории следует принимать соответственно 50 и 25м. Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10м.

ВЗ - водоохранная зона предусматривается для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующим экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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;
- проезды.

Условно разрешенные виды использования:

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

Запрещается:

- строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также земляных и других работ, проведенных без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ;
- размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 м и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов; стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участках.
- размещение производственных и коммунально-складских объектов;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- использование сточных вод для удобрения почв;
- 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.
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.

Параметры:

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

ЗСО - Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и во-

допроводящего канала. Назначение первого пояса заключается в защите места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

ЗСОІ – зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения І пояса. Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

Запрещается:

- спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Приложение 1 Карта градостроительного зонирования территории Половинского сельсовета.



