

|  |  |
| --- | --- |
| Шифр ПЗЗ.100-Г/13 | Заказчик: Администрация  Новопреображенского сельсовета  Чановского района  Новосибирской области |

**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

**НОВОПРЕОБРАЖЕНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ЧАНОВСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Генеральный директор Долнаков А.П.

Начальник проектного отдела Щетникова Н.А.

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013г.

Новосибирск 2013г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Часть II. Градостроительные регламенты 6](#_Toc375652049)

[Глава 10. Градостроительные регламенты и виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам 6](#_Toc375652050)

[Статья 39. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Новопреображенского сельсовета 6](#_Toc375652051)

[§1. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ) 6](#_Toc375652052)

[Статья 40. Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-1) 6](#_Toc375652053)

[Статья 41. Зона сооружений и коммуникаций транспортной инфраструктуры (ИТ-2) 7](#_Toc375652054)

[§2 Производственные зоны (П) 9](#_Toc375652055)

[Статья 42. Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности (П-1) 9](#_Toc375652056)

[Статья 43. Зона производственно-коммунальных объектов V классов опасности (П-2) 10](#_Toc375652057)

[§3. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) 12](#_Toc375652058)

[Статья 44. Зона объектов сельскохозяйственного назначения IV класса опасности (СХ-1) 12](#_Toc375652059)

[Статья 45. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2*)* 13](#_Toc375652060)

[§4. Зоны развития территорий (РТ) 14](#_Toc375652061)

[Статья 46. Зоны развития территорий. Общие сведения. 14](#_Toc375652062)

[Статья 47. Зона градостроительного освоения (РТ-1) 14](#_Toc375652063)

### Часть II. Градостроительные регламенты

### Глава 10. Градостроительные регламенты и виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

#### Статья 39. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Новопреображенского сельсовета

На карте градостроительного зонирования территории Новопреображенского сельсовета выделены следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

**1. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)**

Зоны объектов инженерной инфраструктуры(ИТ-1)

Зона объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-2)

**4. Зоны производственного назначения (П)**

Зона производственного назначения III класса опасности (П-1)

Зона производственного назначения V класса опасности (П-2)

**4. Зоны сельскохозяйственного назначения (СХ)**

Зона сельскохозяйственного назначения IV класса опасности (СХ-1)

Зона сельскохозяйственного назначения (СХ-2)

**6. Зоны развития территорий (РТ)**

Зона градостроительного освоения (РТ-1)

#### §1. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

#### Статья 40. Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-1)

Зона включает в себя участки территорий сельсовета, предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

***Основные виды разрешенного использования:***

теплоэлектроцентрали, районные котельные;

понизительные насосные станции, центральные тепловые пункты, электроподстанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции;

объекты газоснабжения;

водозаборные сооружения;

водопроводные очистные сооружения;

насосные станции;

очистные канализационные сооружения, в том числе: станции аэрации, канализационные насосные станции;

очистные сооружения ливневых стоков, в том числе: насосные станции, горизонтальные или вертикальные отстойники, сооружения водоочистки, пруды дополнительного отстаивания и другие.

метеостанции;

вышки сотовой связи.

***Условно разрешенные виды использования:***

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

бани, прачечные;

кафе, столовые, закусочные, буфеты.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа (предназначенные для обслуживания работников объектов инженерной инфраструктуры).

административно-бытовые здания и помещения, здания управлений, научно-исследовательские лаборатории, конструкторские бюро;

открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;

проезды;

медицинские пункты;

общественные туалеты;

складские здания и помещения;

сооружения для хранения и технического обслуживания энергетического оборудования;

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

питомники растений для озеленения промышленных площадок и санитарно-защитных зон;

санитарно-защитные зеленые насаждения;

ограждения.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны объектов инженерной инфраструктуры определяется в соответствии с нормами проектирования конкретных предприятий**;**

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

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

#### Статья 41. Зона сооружений и коммуникаций транспортной инфраструктуры (ИТ-2)

Зона включает в себя участки территорий сельсовета, предназначенные для формирования и развития объектов автомобильного транспорта.

Основные виды разрешенного использования:

автовокзалы, автостанции;

автобусные, троллейбусные, трамвайные парки, таксомоторные парки;

парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;

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

таможенные терминалы;

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

стоянки с гаражами боксового типа;

станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки;

АЗС, АГЗС;

многоэтажные и подземные гаражи;

автошколы;

площадки для разворота и отстоя транспортных средств в начальных и конечных пунктах маршрута транспортных средств;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы, надземные и подземные;

ремонтно-механические мастерские.

***Условно разрешенные виды использования:***

объекты образовательных учреждений среднего профессионального и профессионального образования для работников предприятий данной территориальной зоны;

общежития;

поликлиники;

объекты почты, связи, переговорные пункты.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

административно-бытовые здания и помещения;

трансагентства, кассы;

объекты управления, сооружения постов правоохранительных органов;

пункты оказания медицинской помощи;

предприятия общественного питания;

магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

объекты охраны общественного порядка;

проезды;

общественные туалеты;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта определяется градостроительной и проектной документацией, утвержденной в установленном порядке;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

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

#### §2 Производственные зоны (П)

#### Статья 42. Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности (П-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для формирования и развития производственных, коммунальных и складских объектов III класса опасности.

В зоне предусматривается также размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур

***Основные виды разрешенного использования:***

производственные предприятия и коммунально-складские объекты III-V классов опасности;

объекты складского назначения различного профиля III-V классов опасности;

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

сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств и механизмов;

станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

АЗС, АГЗС;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки;

***Условно разрешенные виды использования:***

общежития;

гостиницы, мотели;

коллективные овощехранилища;

рынки производственных товаров;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

автокомплексы, здания по продаже и обслуживанию автомобилей;

автошколы;

кинологические центры;

ветеринарные лечебницы, ветеринарные приемные пункты;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

представительства иногородних производств;

пожарные части;

объекты пожарной охраны.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

административно-бытовые здания, управления;

проезды;

пункты оказания первой медицинской помощи;

отделения, участковые пункты полиции;

предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий ;

питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

стоянки для автомобилей;

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны производственно-коммунальных объектов III класса опасности определяется в соответствии с нормами проектирования конкретных предприятий**;**

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

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

#### Статья 43. Зона производственно-коммунальных объектов V классов опасности (П-2)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для формирования и развития производственных, коммунальных и складских объектов V классов опасности.

В зоне предусматривается также размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур

***Основные виды разрешенного использования:***

производственные предприятия и коммунально-складские объекты V классов опасности;

объекты складского назначения различного профиля;

сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств и механизмов;

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

станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки;

АЗС не более 3-х ТРК только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе)

пожарные депо;

элементы обустройства автомобильных дорог, тротуары.

***Условно разрешенные виды использования:***

общежития;

гостиницы, мотели;

коллективные овощехранилища;

медицинские пункты;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

автокомплексы, здания по продаже и обслуживанию автомобилей;

автошколы;

кинологические центры;

ветеринарные лечебницы, ветеринарные приемные пункты;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

представительства иногородних производств;

пожарные части;

объекты пожарной охраны.

магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

торгово-выставочные комплексы;

отделения, участковые пункты полиции;

отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

административно-бытовые здания, управления;

пункты оказания первой медицинской помощи;

предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

стоянки для автомобилей;

питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности определяются в соответствии с нормами проектирования конкретных предприятий**;**

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

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

#### §3. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

#### Статья 44. Зона объектов сельскохозяйственного назначения IV класса опасности (СХ-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения объекты сельскохозяйственного производства IV-V класса опасности, а также обеспечивающих их необходимых инфраструктур.

***Основные виды разрешённого использования:***

предприятия по производству и переработке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства IV- V класса опасности;

хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов;

тепличное хозяйство (тепличные комплексы, одиночные элементы теплиц, прочие);

объекты торговли сельскохозяйственной продукции;

питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;

объекты рыбного хозяйства;

объекты складского назначения различного профиля IV-V класса опасности

***Условно разрешённые виды использования:***

станции технического обслуживания, автомойки, шиномонтажные мастерские;

ветеринарные клиники;

магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

предприятия общественного питания;

объекты бытового обслуживания (включая бани);

предприятия автосервиса;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

хозяйственные площадки;

хозяйственные строения и сооружения;

стоянки с гаражами боксового типа;

стоянки индивидуального легкового автотранспорта;

проезды;

объекты охраны общественного порядка;

административно-бытовые здания, управления

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешённых видов использования, включая противопожарную.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории зоны объектов сельскохозяйственного назначения определяется в соответствии с технологическими требованиями к разработке проектов сельскохозяйственных предприятий;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

**Примечание:**

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

#### Статья 45. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2*)*

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения личных подсобных хозяйств (полевых земельных участков), огородничества, крестьянских (фермерских) хозяйств, а также обеспечивающих их необходимых инфраструктур.

На территории личных подсобных хозяйств (полевых земельных участков) в соответствии с Федеральным законодательством запрещено возведение капитальных зданий и строений.

***Основные виды разрешённого использования:***

предприятия по производству и переработке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства (ремонт, складирование);

некапитальные сооружения на территории личных подсобных хозяйств (полевых земельных участков), предназначенные для обеспечения производства сельскохозяйственной продукции;

тепличное хозяйство (тепличные комплексы, одиночные элементы теплиц, прочие);

питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;

складские объекты.

***Условно разрешённые виды использования:***

объекты розничной торговли;

объекты бытового обслуживания;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

хозяйственные площадки;

хозяйственные строения и сооружения;

стоянки с гаражами боксового типа;

стоянки индивидуального легкового автотранспорта;

некапитальные сооружения на территории личных подсобных хозяйств (полевых земельных участков), предназначенные для жизнеобеспечения ведущих хозяйство;

проезды общего пользования;

ветеринарные поликлиники;

объекты охраны общественного порядка;

общественные туалеты;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;

элементы благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;

объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования;

объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешённых видов использования, включая противопожарную.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;

параметры элементов благоустройства определяются в рамках проекта застройки конкретного участка.

#### §4. Зоны развития территорий (РТ)

#### Статья 46. Зоны развития территорий. Общие сведения.

К зонам перспективного (планируемого) развития относятся участки территории поселения, которые могут служить в качестве резерва для размещения перспективной застройки. Градостроительное зонирование таких территорий осуществляется при разработке документации по планировке территории. Утвержденная документация по планировке территории является основанием для внесения изменений в Правила.

Зоны перспективного развития поселения определены генеральным планом поселения и до реализации проектов застройки могут использоваться по существующему целевому назначению или для размещения временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных с капитальным строительством

#### Статья 47. Зона градостроительного освоения (РТ-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для градостроительного развития.

Последующее использование территории зоны осуществляется при условии создания благоприятной среды проживания, в том числе на граничащих с зоной территориях. Территория зоны или её части могут быть при необходимости переведены в иной тип территориальных зон при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Изменение назначения зоны или её частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

***Разрешенные виды использования земельных участков:***

объекты жилой застройки, объекты общественно-делового назначения, объекты рекреационного назначения, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, производственные и иные объекты (с учётом влияния источников вредного воздействия на окружающие территории), а также коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

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

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СН, СНиП, СанПиН и других нормативных документов