

Презентация к проекту Правил землепользования и застройки

**Королевского сельсовета Колыванского района
Новосибирской области**

КОНТРАКТ № 0851600000125000017
от 23 мая 2025 г.

Разработчик:
ООО «НИПИ «ГЕОМИР»

Цель разработки правил землепользования и застройки

- 1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:
 - 1) Создание правовых гарантий и условий для устойчивого развития территории Королевского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
 - 2) Создание правовых оснований для подготовки документации по планировке территорий Королевского сельсовета;
 - 3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 4) Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных градостроительных регламентов для соответствующих территориальных зон, включая выбор видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, выбор их параметров из предельно возможных значений.

Состав проекта Правил землепользования и застройки Королевского сельсовета Колыванского района Новосибирской области

- Проект Правил землепользования и застройки муниципального образования Королевского сельсовета Колыванского района Новосибирской области включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями использования территорий;

3) градостроительные регламенты.

- Проект Правил землепользования и застройки Королевского сельсовета Колыванского района Новосибирской области разработан в соответствии с утвержденным генеральным планом Королевского сельсовета Колыванского района Новосибирской области.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) Положение о регулировании землепользования и застройки;
- 2) Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) Положение о подготовке документации по планировке территории;
- 4) Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- 6) Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования содержит:

- 1) границы территориальных зон, установленные настоящими Правилами с учетом требований принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне (за исключением земельных участков, границы которых в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон);
- 2) границы населенных пунктов, входящих в состав Королевского сельсовета;
- 3) границы зон с особыми условиями использования территорий (на отдельной карте);

Территориальные зоны







Территориальные зоны определяются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Королевского сельсовета;
- 3) определенных статьей 35 Градостроительного кодекса РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

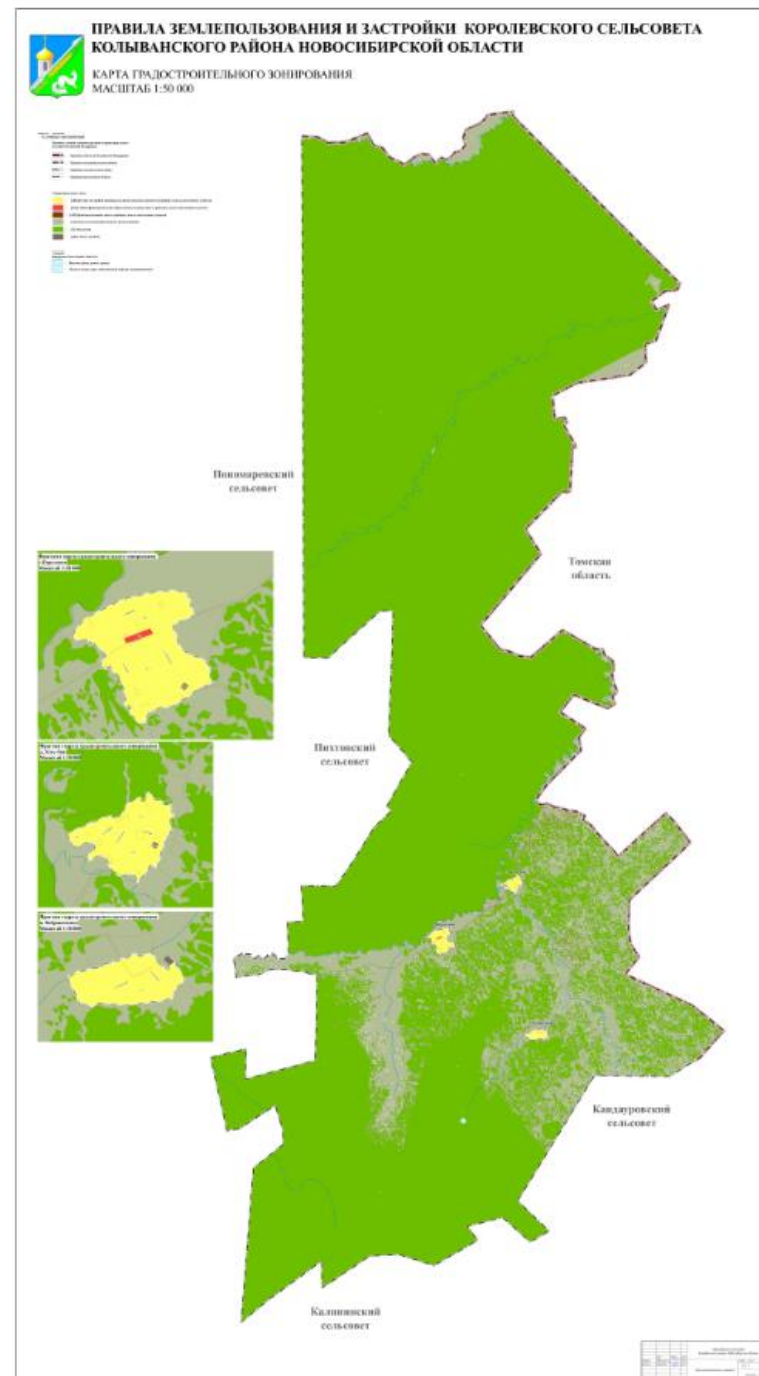
Территориальные зоны

Проектом определены следующие территориальные зоны:

Территориальные зоны

- | | |
|--|--|
|  | — [нЖин] Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах земель населенных пунктов |
|  | — [нОм] Многофункциональная общественно-деловая зона в границах земель населенных пунктов |
|  | — [нП] Производственная зона в границах земель населенных пунктов |
|  | — [Си] Зона сельскохозяйственного использования |
|  | — [Л] Зона лесов |
|  | — [ДКл] Зона кладбищ |

Карта градостроительного зонирования



Карта зон с особыми условиями использования территорий

Карта зон с особыми условиями использования территорий содержит:

- 1) Границы зон с особыми условиями использования территорий, включая границы охранных, санитарно-защитных, водоохранных зон, зон охраны объектов культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, иные зоны, установленные статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 2) Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон;
- 3) Ограничения, установленные посредством зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации - охранные, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, зона охраняемого военного объекта, охранный район военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов; зоны размещения полезных ископаемых, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны с особыми условиями использования территорий

Проектом определены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

Зоны с особыми условиями использования территории

Охранная зона инженерных коммуникаций



— Охранная зона объектов электроэнергетики, объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)



— Охранная зона линий и сооружений связи

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны



— Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

Водоохранные зоны



— Водоохранная зона

Прибрежные защитные полосы



— Прибрежная защитная полоса

Иные зоны с особыми условиями использования



— Придорожная полоса



— Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов

Иные ограничения градостроительного развития территории

Береговые полосы



— Береговая полоса

Градостроительные регламенты

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 2.1) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Порядок установления территориальных зон

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- 3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах Королевского сельсовета;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Выводы

- Таким образом, разработанный Проект Правил землепользования и застройки Королевского сельсовета Колыванского района Новосибирской области:

1) выполнен строго в соответствии с действующим законодательством;

2) имеет четкую структуру графической и текстовой частей, обусловленную требованиями Градостроительного кодекса и контракта № **0851600000125000017** от 23 мая 2025 года;

3) учитывает особенности развития Королевского сельсовета Колыванского района Новосибирской области;

4) направлен на улучшение качества жизни населения Королевского сельсовета Колыванского района Новосибирской области.