

**Презентация к проекту  
Правил землепользования и застройки  
Пономаревского сельсовета Колыванского  
района Новосибирской области**

КОНТРАКТ № 0851600000125000020  
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 Пономаревского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
  - 2) Создание правовых оснований для подготовки документации по планировке территорий Пономаревского 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 Пономаревского сельсовета Колыванского района Новосибирской области

- Проект Правил землепользования и застройки муниципального образования Пономаревского 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 Пономаревского сельсовета Колыванского района Новосибирской области разработан в соответствии с утвержденным генеральным планом Пономаревского 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 Пономаревского сельсовета;
- 3) границы зон с особыми условиями использования территорий (на отдельной карте);

# Территориальные зоны








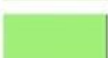

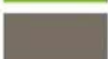
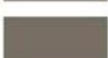

**Территориальные зоны** определяются с учетом:

- 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 Пихтовского 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
	— [нОс] Зона специализированной общественной застройки в границах земель населенных пунктов
	— [нИ] Зона инженерной инфраструктуры в границах земель населенных пунктов
	[Т] Зона транспортной инфраструктуры
	— [нТ] Зона транспортной инфраструктуры в границах земель населенных пунктов
	— [Си] Зона сельскохозяйственного использования
	— [нСи] Зона сельскохозяйственного использования в границах земель населенных пунктов
	— [нРтоп] Зона озелененных территорий общего пользования в границах земель населенных пунктов
	[Л] Зона лесов
	[ДКл] Зона кладбищ
	— [нДКл] Зона кладбищ в границах земель населенных пунктов
	— [РежТ] Зона режимных территорий

# Карта градостроительного зонирования

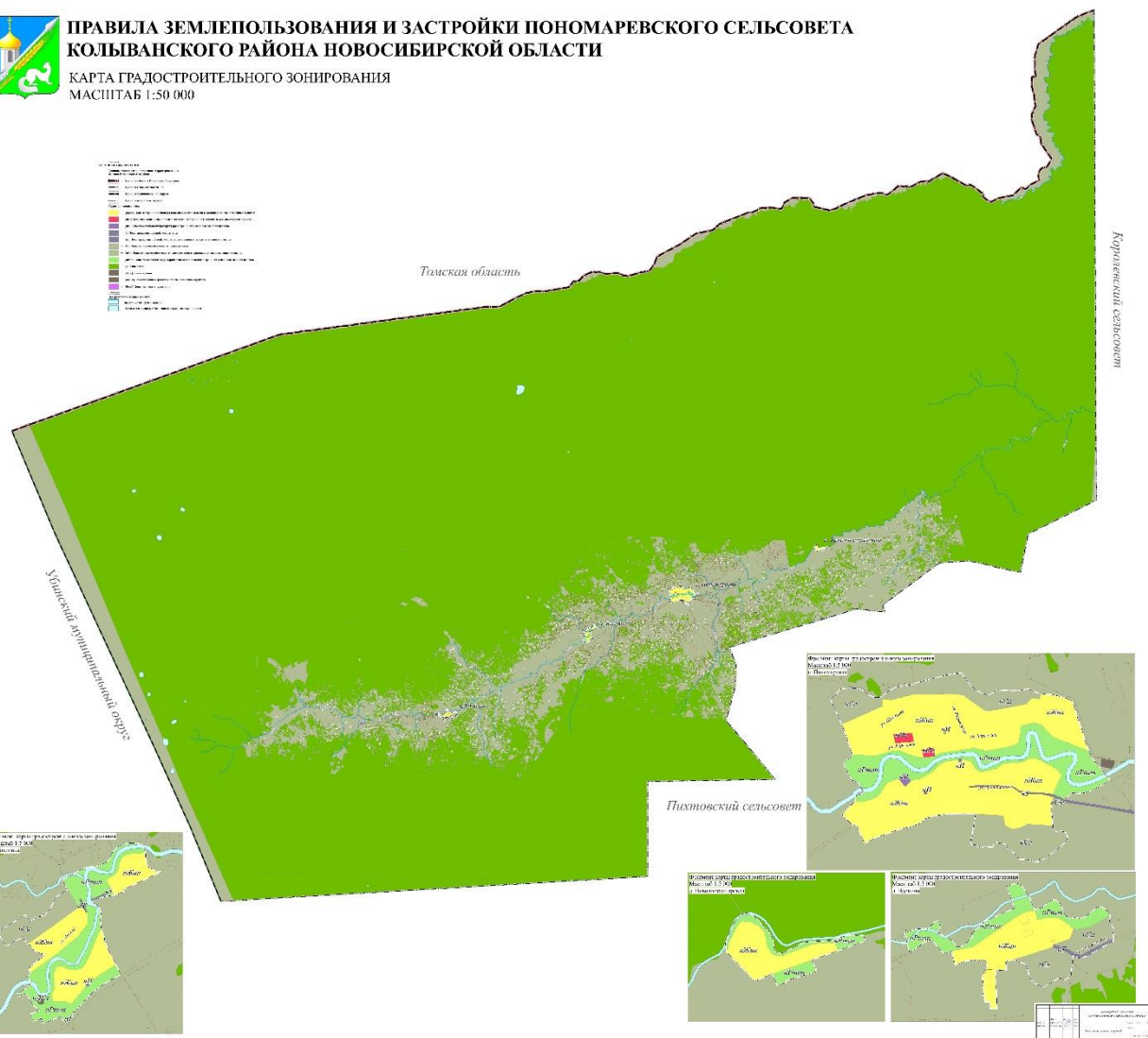


## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПОНОМАРЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КОЛЫВАНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
МАСШТАБ 1:50 000

Легенда

Зеленая зона	Зона рекреации
Желтая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Оранжевая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Коричневая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Синяя зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Серая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Белая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Зеленая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Желтая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Оранжевая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Коричневая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Синяя зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Серая зона	Зона для размещения объектов складского назначения
Белая зона	Зона для размещения объектов складского назначения





# 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:

существующий  
и строящийся

## 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

Водоохранные зоны



— Водоохранная зона

Прибрежные защитные полосы



— Прибрежная защитная полоса

Иные зоны с особыми условиями использования



Придорожная полоса

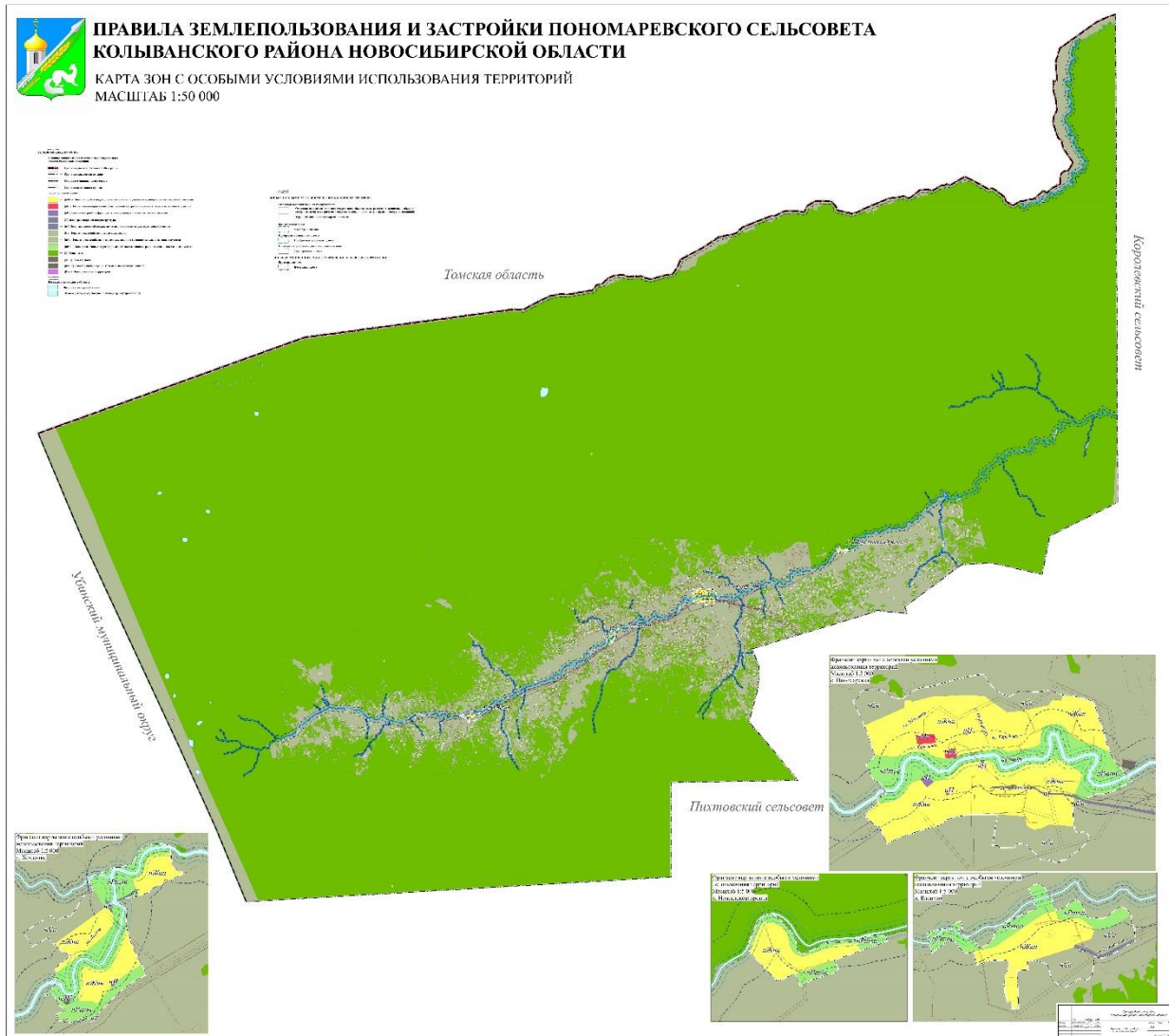
## ИНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Береговые полосы



Береговая полоса

# Карта зон с особыми условиями использования территорий



# 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 Пономаревского 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 Пономаревского 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 № **0851600000125000020** от 23 мая 2025 года;

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

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