

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проспект-2»**

***Генеральный план
муниципального образования
«Орловское сельское поселение»
Верхнекетского района Томской области***

***Том III
Правила землепользования и застройки***

Томск – 2013

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проспект-2»**

634041, г.Томск, ул.Лебедева, 57; тел/факс: (3822)44-05-92; e-mail: pro_spect@sibmail.com

НЕ СЕКРЕТНО

Инв. № _____

Экз. № _____

***Генеральный план
муниципального образования
«Орловское сельское поселение»
Верхнекетского района Томской области***

058

Том III

Правила землепользования и застройки

Директор

Р.М. Воронкова

Главный архитектор проекта

Е.Ю. Евсеева

Главный инженер проекта

В.С. Нертик

Томск - 2013

Авторский коллектив		
Руководитель проекта	Р.М. Воронкова	
Главный архитектор проекта	Е.Ю. Евсеева	
Главный инженер проекта	В.С. Нертик	
Архитектурно-планировочный раздел. Комплексная градостроительная оценка территории	Архитекторы: Р.М. Воронкова, Е.Ю. Евсеева, И.В. Курганова	
Градостроительная экономика. Население	Р.М. Воронкова	
Инженерно-планировочный раздел. Комплексная градостроительная оценка территории	Главный инженер проекта: ГИП ОВР и ТС: Руководитель группы ВК: Ведущий инженер ЭС:	В.С. Нертик С.Я. Новоселова Г.А. Аксенова С.Н. Азаров
Транспортная инфраструктура	Главный инженер проекта	В.С. Нертик
Экологический раздел	Ведущий инженер-эколог:	Ю.Н. Соколов
Инженерная подготовка территории	Ведущий инженер	А.Ю. Колесникова

ООО «Прспект-2» выражает благодарность специалистам администрации Верхнекетского района и Орловского сельского поселения за организационную поддержку и предложения по перспективному развитию поселения, за содействие в сборе исходных данных.

Оглавление

Введение	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	6
Глава 1. Общие положения	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	6
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.	10
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Орловского сельского поселения	11
Статья 4. Застройщики	11
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки	11
Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	12
Глава 2. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	12
Статья 7. Изъятие и резервирование земельных участков для муниципальных нужд	12
Статья 8. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Орловского сельского поселения	13
Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	16
Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Орловского сельского поселения	16
Глава 3. Планировка территории	20
Статья 11. Общие положения о планировке территории	20
Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории	22
Глава 4. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	24
Статья 13. Проектная документация	24
Статья 14. Разрешение на строительство	25
Статья 15. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	26
Статья 16. Строительный контроль и государственный строительный надзор	26
ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	26
Глава 5. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства	26
Статья 17. Градостроительные регламенты и их применение	26
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	28
Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	29
Глава 6. Карта градостроительного зонирования	30
Статья 20. Карта градостроительного зонирования Орловского сельского поселения	30
Статья 21. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	30
Глава 7. Градостроительные регламенты	32
Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов	32
Статья 23. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов	33
Статья 24. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	33
Статья 25. Градостроительные регламенты	34
Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	34

Проект генерального плана муниципального образования «Орловское сельское поселение»
Верхнекетского района Томской области. Правила землепользования и застройки

Статья 27.	Местные нормативы градостроительного проектирования Орловского сельского поселения	35
Статья 28.	Зона застройки одноэтажными двухквартирными и индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	35
Статья 29.	Зона жилой застройки, предусмотренной к расселению по мере износа (Ж-4)	37
Статья 30.	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1)	37
Статья 31.	Зона образования (ОС-1)	39
Статья 32.	Зона спортивно-оздоровительных сооружений (ОС-2)	41
Статья 33.	Зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1)	41
Статья 34.	Природный ландшафт (Р-3)	43
Статья 35.	Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-4)	44
Статья 36.	Зона кладбища (СП-1)	45
Статья 37.	Зоны полигона твердых бытовых отходов, скотомогильника (СП-2)	46
Статья 38.	Зона промышленно-коммунальных объектов IV класса вредности (СЗЗ: 100 м) (П-1)	46
Статья 39.	Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта (Т-1)	48
Статья 40.	Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2)	49
Статья 41.	Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций (И-1)	50
Статья 42.	Зона лесного фонда	51
Статья 43.	Земли запаса	51
Статья 44.	Экологические и санитарно-эпидемиологические ограничения	52
Статья 45.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон	53
Статья 46.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов инженерной инфраструктуры	55
Глава 8. Заключительные положения		55
Статья 47.	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	55
Статья 48.	Ответственность за нарушение настоящих Правил	57
Статья 49.	Вступление в силу настоящих Правил	58

Введение

Проект «Генеральный план и правила землепользования и застройки» Орловского сельского поселения Верхнекетского района Томской области выполнен в 2013 г. в соответствии с Договором № 58 от 15.09. 2012 г., заказ 058 между ООО «Перспектив-2» (г. Томск) и Муниципальным автономным учреждением «Инженерный центр» в соответствии с заданием на проектирование и этапами работ согласно календарному графику. Основанием для разработки данного вида документации послужили правовые документы (Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (по состоянию на 2013 год), Земельный кодекс РФ 2001 г., ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»).

Правила землепользования и застройки Орловского сельского поселения Верхнекетского района Томской области являются нормативно-правовым актом Орловского сельского поселения Верхнекетского района Томской области, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (новая редакция), Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Томской области и Орловского сельского поселения.

Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана «Орловское сельское поселение» и являются результатом градостроительного зонирования – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил землепользования и застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Орловского сельского поселения, сохранения окружающей среды;
- создание условий для разработки планировки территории Орловского сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 24 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими и нормативными документами.

Временный объект (постройка, навес, киоск, палатка, торгово-остановочный павильон, торговый павильон, павильон общественного питания и бытового обслуживания, контейнерная АЗС, автостоянка и другие подсобные постройки) – сооружение из быстровозводимых сборных-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

Встроенные (встроено-пристроенные) помещения – объекты культурно-бытового, торгового, медицинского и другого вида назначения, имеющие помещения, входящие в состав здания жилого дома, имеющие общий с многоквартирным жилым домом земельный участок.

Высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения, может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющейся территорией, примыкающей к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

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, эксплуатации зданий, сооружений,

Градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования «Степановское сельское поселение» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, представляющее интересы застройщика при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Зоны с особыми условиями использования территории – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая

изменение размеров земельного участка) при осуществлении строительства, реконструкции, перемещении или сносе существующих зданий, строений, сооружений.

Индивидуальный (усадебный) жилой дом – жилое здание с приусадебным земельным участком.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа.

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.

Коэффициент строительного использования земельного участка (коэффициент застройки) – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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).

Линейные объекты – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

Минимальные и максимальные (предельные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей и наибольшей площади линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих Правил, на основании строительных норм и правил, для определенных видов использования.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект культурного наследия – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (Федеральный закон об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № 73).

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые

дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту зданий, строений, сооружений и их частей.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования и застройки.

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями, сооружениями.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком или иным недвижимым имуществом, устанавливаемое в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

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 объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные 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.

Собственники земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве собственности.

Сооружение – искусственно созданная объемная или линейная наземная, подземная или надземная строительная система.

Строение – сооружение, созданное из искусственных конструкций, состоящее из несущих, а в отдельных случаях ограждающих конструкций.

Строительные намерения застройщика – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.
2. Администрация Орловского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:
 - публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;
 - создания условий для ознакомления с Правилами в уполномоченном в области архитектуры и градостроительства органе местного самоуправления.
3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Томской области и правовыми актами Орловского сельского поселения.
4. Нормативные и индивидуальные правовые акты Орловского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до

вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Орловского сельского поселения

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Орловского сельского поселения и не должны противоречить функциональному зонированию Генерального плана.

В случае внесения изменений в Генеральный план Орловского сельского поселения, должны быть внесены соответствующие изменения в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Орловского сельского поселения, настоящих Правил застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Застройщики

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

2. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией Орловского сельского поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;
- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета Орловского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение настоящих Правил застройки;
- утверждение изменений в Правила застройки.

2. К полномочиям главы Орловского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям главы администрации Орловского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;
- руководство Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.
- утверждение документации по планировке территории;
- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. К полномочиям администрации Орловского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
- организация и проведение публичных слушаний;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- другие полномочия.

Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Орловского сельского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением, утверждаемым постановлением главы Орловского сельского поселения.

3. Комиссия является консультативным органом при главе Орловского сельского поселения.

Глава 2. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 7. Изъятие и резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Орловского сельского поселения, резервирование земельных участков для муниципальных нужд Орловского сельского поселения осуществляется по основаниям, в порядке и на условиях, установленных земельным и гражданским законодательством, с соблюдением требований, установленных законодательством о градостроительной деятельности и иными федеральными законами.

2. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для муниципальных нужд Орловского сельского поселения, о резервировании земельного участка для муниципальных нужд Орловского сельского поселения принимается уполномоченным городским Советом органом местного самоуправления Орловского сельского поселения.

3. Подготовка оснований принятия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд Орловского сельского поселения, о резервировании земельного участка для муниципальных нужд Орловского сельского поселения, обеспечение государственной регистрации решения об изъятии земельного участка, уведомление собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев о принятии решения об изъятии земельного участка, осуществление иных действий, необходимых в соответствии с земельным и гражданским законодательством для изъятия или резервирования земельного участка для муниципальных нужд, осуществляется администрацией Орловского сельского поселения или иным лицом, уполномоченным главой города, в порядке, определенном правовыми актами главы города, с учетом требований, установленных федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 8. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Орловского сельского поселения

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного

участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, главе Орловского сельского поселения. Глава Орловского сельского поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 10 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Орловского сельского поселения.

9. Глава Орловского сельского поселения в течение 3-х дней со дня поступления указанных в п. 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с

требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы согласно п. 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом п.п. 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы Орловского сельского поселения об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы Орловского сельского поселения о прекращении публичного сервитута (п. 9 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

13. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации Орловского сельского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец,

землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией Орловского сельского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

16. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);
- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);
- выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Орловского сельского поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае, если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Орловского сельского поселения (до разграничения в установленном законодательством порядке собственности на землю орган местного самоуправления Орловского сельского поселения распоряжается земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности).

Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Орловского сельского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Орловского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

- подготовки проекта изменений в Правила застройки;
- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на основании решения главы Орловского сельского поселения.

3. Решение, указанное в п. 2 настоящей статьи, готовит Комиссия. Данное решение содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- рассматриваемый вопрос – о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки и/или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;
- место и срок проведения экспозиции;
- председательствующий на публичных слушаниях;
- секретарь публичных слушаний.

Решение главы Орловского сельского поселения о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения по радио, телевидению.

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Орловского сельского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов 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.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и/или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и/или проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. В случае, если внесение изменений в Правила застройки 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 территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правил застройки 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 территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Орловского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки.

8. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

13. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с п. 1 настоящей статьи);
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно п. 8 настоящей статьи;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, шивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя присутствующими зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

14. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч. 8 настоящей статьи;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно п. 13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном п. 5 ст. 18 настоящих Правил.

15. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Глава 3. Планировка территории

Статья 11. Общие положения о планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий Орловского сельского поселения, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений заинтересованных лиц).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

2.1. проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

2.1.1. границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов);

2.1.2. границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2.1.3. границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

2.1.4. другие границы;

2.2. проекты межевания разрабатываются элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

2.2.1. границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

2.2.2. линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

2.2.3. границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;

2.2.4. границ зон с особыми условиями использования территории;

2.2.5. других границ;

2.3. градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Орловского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Томской области.

Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории Орловского сельского поселения осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Томской области, Генеральным планом Орловского сельского поселения, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Орловского сельского поселения, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией Орловского сельского поселения;
- заказ на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Орловского сельского поселения (уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления).

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Орловского сельского поселения. Документация по планировке территории утверждается главой Орловского сельского поселения.

5. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации и Томской области.

7. Указанное в абз. 2 п. 3 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном п. 5 ст. 18 настоящих Правил.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией.

10. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления разработанной документации по планировке. По результатам проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления передаёт документацию по планировке главе Орловского сельского поселения или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Глава Орловского сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 10 настоящих Правил.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет главе Орловского сельского поселения подготовленную

документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Орловского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или о её отклонении и о направлении в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном п. 5 ст. 18 настоящих Правил.

15. Положения, установленные п.п. 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

15.1. проектов планировки как отдельных документов;

15.2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;

15.3. проектов межевания как отдельных документов.

16. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

16.1. проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

16.2. проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления и утверждается главой Орловского сельского поселения. Градостроительные планы земельных участков могут не выставляться на публичные слушания.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости в соответствии с настоящими Правилами.

В случае, если застройщик обращается в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства Российской Федерации. Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Томской области, органы местного самоуправления Орловского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Глава 4. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 13. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую 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, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий. Положение о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства утверждено постановлением Правительства Российской Федерации.

3. Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

4. Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

5. Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;
- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;
- научные исследования в процессе инженерных изысканий для строительства предприятий, зданий и сооружений;
- обустройство скважин;
- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

6. Документы о регистрации действительны в течение указанных в них сроков начала и окончания работ. Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

7. В случае аннулирования, утери документа о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

8. В строке «Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной» раздела 1 Градостроительного плана земельного участка помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

9. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49

Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации.

Статья 14. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Томской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, значения Томской области, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Томской области или органом местного самоуправления Орловского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство утверждена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию.

7. Администрация Орловского сельского поселения имеет право изменить условия, выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 15. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 16. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации.

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 5. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 17. Градостроительные регламенты и их применение

1. Правовой режим 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, определяется градостроительным регламентом.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования Орловского сельского поселения, за исключением земельных участков и земель, на которые в соответствии с федеральными законами действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, или для которых установлены особые градостроительные регламенты.

3. Градостроительные регламенты применительно к зонам с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, осуществляется в порядке, указанном правовыми актами главы города, в соответствии с федеральными законами.

4. Правилами установлены территориальные зоны, для которых в Правилах определены границы (на карте градостроительного зонирования Орловского сельского поселения) и установлены градостроительные регламенты.

5. Границы территориальных зон определяются Правилами с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

В случае несоответствия существующих границ земельных участков территориальным зонам, границы которых обозначены на карте градостроительного зонирования Орловского сельского поселения, главой поселения может быть принято решение о корректировке (уточнении) границ территориальных зон (без изменения наименований и градостроительных регламентов зон) на карте градостроительного зонирования Орловского сельского поселения для определения принадлежности земельного участка по виду его использования только к одной территориальной зоне.

6. 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.

7. Использование земельного участка или объекта капитального строительства является соответствующим градостроительному регламенту, установленному для соответствующей территориальной зоны, при условии соблюдения при использовании такого земельного участка или объекта капитального строительства:

- градостроительного регламента, установленного Правилами для соответствующей территориальной зоны;
- ограничений, установленных для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зоне охраны объектов культурного наследия;
- экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений, установленных для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах действия таких ограничений;
- иных ограничений, установленных для земельных участков и объектов капитального строительства, включая публичные сервитуты, частные сервитуты, иные ограничения.

8. Использование сетей инженерно-технического обеспечения, иных инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, обеспечивающих использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для соответствующей территориальной зоны, является соответствующим градостроительному регламенту при условии соответствия ограничениям, указанным в абзацах четвертом и пятом настоящей части, требованиям технических регламентов, иным обязательным нормам и правилам.

9. Требования градостроительного регламента, установленного для соответствующей территориальной зоны, при использовании земельного участка и (или) объекта капитального строительства признаются соблюденными в части вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, если фактическое использование, соответственно, земельного участка и (или) объекта капитального строительства совпадает с описанием разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в настоящих Правилах и (или) совпадает с описанием аналогичного (сходного) с описанием в настоящих Правилах (для соответствующей территориальной зоны) использования земельных участков и объектов капитального строительства. При этом, аналогичное (сходное) с описанным в настоящих Правилах (для соответствующей территориальной зоны) использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается путем сопоставления соответствующих терминов (понятий) с их значением, содержащимся в федеральных законах и иных правовых актах Российской Федерации (в том числе, в общероссийских классификаторах), технических и иных справочниках и иной специальной литературе.

10. В целях предоставления администрацией сведений градостроительных регламентов глава Орловского сельского поселения вправе издавать правовые акты, содержащие указание на аналогичные (сходные) с описанными в настоящих Правилах (для соответствующей территориальной зоны) виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также на федеральные законы и иные правовые акты Российской Федерации, технические и иные справочники и иную специальную литературу, подлежащие применению при установлении аналогичного (сходного) с описанным в настоящих Правилах (для соответствующей территориальной зоны) использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых статьёй 25 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 10 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Орловского сельского поселения.

5. На основании указанных в п. 4 настоящей статьи рекомендаций глава в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Орловского сельского поселения в сети "Интернет".

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

предоставлении такого разрешения.

Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 10 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Орловского сельского поселения.

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

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

Глава 6. Карта градостроительного зонирования

Статья 20. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Орловское сельское поселение» (применительно к территории поселков Дружный и Центральный)

Карта градостроительного зонирования Орловского сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ населённых пунктов Орловского сельского поселения границ территориальных зон.

1. Правилами установлены территориальные зоны (зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты), границы которых обозначены на карте градостроительного зонирования.

Территориальные зоны подразделяются на 2 вида зон:

- основные территориальные зоны, определяющие общие градостроительные регламенты для объектов недвижимости, находящихся на данной территории;
- территориальные зоны специального назначения, устанавливающие особые градостроительные регламенты.

Границы территориальных зон специального назначения могут не совпадать с границами основных территориальных зон, налагаться друг на друга.

2. В случае несоответствия существующих границ земельных участков территориальным зонам, границы которых обозначены на карте градостроительного зонирования поселения, главой города может быть принято решение о корректировке (уточнении) границ территориальных зон (без изменения наименований и градостроительных регламентов зон) на карте градостроительного зонирования Орловского сельского поселения для определения принадлежности земельного участка по виду его использования только к одной территориальной зоне.

Статья 21. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в сельском поселение Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основные виды использования недвижимости, а также условно разрешенные.

2. На карте градостроительного зонирования территории поселка Центральный выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовый индекс	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки одноэтажными двухквартирными и индивидуальными жилыми домами
Ж-4	Зона жилой застройки, предусмотренной к расселению по мере износа
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ОД-1	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
ОС-1	Зона образования

ОС-2	Зона спортивно-оздоровительных сооружений
	ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы)
Р-3	Природный ландшафт
Р-4	Зона насаждений специального назначения
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СП-1	Зона кладбища
СП-2	Зона размещения полигона твердых бытовых отходов, скотомогильника (биотермической ямы)
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
П-1	Зона промышленно-коммунальных объектов IV класса вредности (СЗЗ – 100 м)
	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т-1	Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта
Т-2	Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И-1	Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций
	КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ В ПОСЕЛЕНИИ
	Земли лесного фонда
	Земли сельскохозяйственного назначения
	Земли запаса
	Земли водного фонда

2. На карте градостроительного зонирования территории поселка Дружный выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовый индекс	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки одноэтажными двухквартирными и индивидуальными жилыми домами
Ж-4	Зона жилой застройки, предусмотренной к расселению по мере износа
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ОД-1	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
ОС-1	Зона образования
ОС-2	Зона спортивно-оздоровительных сооружений
	ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы)
Р-3	Природный ландшафт
Р-4	Зона насаждений специального назначения
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СП-1	Зона кладбища

СП-2	Зона размещения полигона твердых бытовых отходов, скотомогильника (биотермической ямы)
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
П-1	Зона промышленно-коммунальных объектов IV класса вредности (СЗЗ – 100 м)
	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т-1	Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта
Т-2	Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И-1	Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций
	КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ В ПОСЕЛЕНИИ
	Земли лесного фонда
	Земли запаса
	Земли водного фонда

Глава 7. Градостроительные регламенты

Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Орловского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Томской области или уполномоченными органами местного самоуправления Орловского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого 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.

7. Реконструкция указанных в п. 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в п. 6 настоящей статьи земельных участков 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.

Статья 23. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов

1. Перечень земель за пределами границ населенных пунктов, выделенных на карте градостроительного зонирования:

- 1) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и иного специального назначения.
- 2) Земли особо охраняемых территорий и объектов.
- 3) Земли лесного фонда.
- 4) Земли запаса
- 5) Земли, покрытые поверхностными водами.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

3. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов, за исключением земель, указанных в п. 2 настоящей статьи, устанавливается в соответствии с главами XIV, XVI и XVII Земельного кодекса РФ.

Статья 24. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьёй 25 настоящих правил установлены собственно виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Орловского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных

участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 21 настоящих Правил.

Статья 25. Градостроительные регламенты

1. Применительно к поименованным в статье 23 настоящих Правил зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

- а) основные виды разрешенного использования недвижимости,
- б) вспомогательные виды разрешенного использования,
- в) условно разрешенные виды использования недвижимости.

2. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как резервные территории.

3. Виды использования недвижимости, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, полиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательные виды разрешенного использования".

Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранные зоны – для объектов электросетевого хозяйства; линий и сооружений связи и радиодиффузии; тепловых сетей; земельных участков, предоставленных гражданам для осуществления разведения и использования племенных животных; особо охраняемых природных объектов;
- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
- санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – для автомагистралей, гаражей, автостоянок, стандартных маршрутов полёта в зоне взлёта и посадки воздушных судов, трассы воздушной высоковольтной линии электропередачи, компрессорных установок;
- водоохранные зоны – для водных объектов;
- зоны санитарной охраны – для источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Разработка проекта СЗЗ для промышленных объектов и производств с целью уменьшения этих зон и мероприятий по сокращению загрязнений атмосферного воздуха, шумовых воздействий и т.д. путем технического перевооружения производств, реконструкции объектов с внедрением передовых технических решений, позволяющих максимально сократить или избежать воздействия поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы,

предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже на сопряженные территории.

Статья 27. Местные нормативы градостроительного проектирования Макзырского сельского поселения

1. Местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчётные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

2. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования Орловского сельского поселения устанавливается Главой Орловского сельского поселения.

Статья 28. Зона застройки одноэтажными двухквартирными и индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома на одну семью – 1-3 этажа (включая мансардный) с придомовым участком до 18 га;
- жилые дома блокированной застройки (1-3 этажа);
- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания.

2. Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома 2-4 этажа, включая мансардный;
- малоэтажные блокированные жилые дома (2-3 этажа, включая мансардный);
- офисы, конторы организаций, административные здания и помещения;
- ветлечебницы без содержания животных;
- временные сооружения торговли и обслуживания населения;
- культовые объекты;
- небольшие гостиницы;
- открытые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отделения, участковые пункты полиции;
- отделения банков;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства и аварийно-диспетчерские службы;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации жилых домов;
- встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на земельный участок, а для жилых домов коттеджного типа - на 2 транспортных средства на 1 земельный участок
- для жилых домов коттеджного типа бани, сауны при условии канализования стоков;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей, хозяйственные постройки (для коттеджей);
- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения санитарных норм);

- объекты торговли, общественного питания;
- парковки перед объектами социального обслуживания;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки для сбора мусора.

4. Параметры:

- Плотность застройки территории не менее 50 чел/га.
- Площадь участка для жилых домов коттеджного типа (включая площадь застройки) минимальная 0,06 га, максимальная 18 га.
- Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
- Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.
- Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до:
 - основного строения – 3м;
 - хозяйственных и прочих строений – 1м;
 - открытой стоянки – 1м;
 - отдельно стоящего гаража – 1м.
 - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани гаражи и др.) – 1 м;
 - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м;
 - от изолированного наружного входа в помещения для скота и птицы до входа в дом – 7 м;
 - от жилых строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства». Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
- Застройка кварталов жилищного строительства должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
- Запрещается выносить капитальные пристройки за исключением крылец, опор козырьков, балконов за линии регулирования застройки, установленные проектами планировки.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Ограждения земельных участков индивидуальных жилых домов со стороны улиц должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота единообразными и не превышать 1,8 метра.

Примечания: 4.1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

4.2. Застройка кварталов нового жилищного строительства должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных в проектах планировки территории и проектах застройки.

4.3. Жилищное строительство должно осуществляться в комплексе с учреждениями социального, культурно-бытового обслуживания, инженерным обеспечением, внешним благоустройством и озеленением

территории.

Зона предназначена для застройки многоквартирными одноэтажными жилыми домами и индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Статья 29. Зона жилой застройки, предусмотренной к расселению по мере износа (Ж-4)

1. Основные виды разрешенного использования:

- реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, в том числе: отселение, постепенный снос жилого фонда, расположенного в санитарно-защитной зоне предприятий;
- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
- зеленые насаждения.

2. Условно разрешенные виды использования:

- объекты складского назначения;
- гаражи и автостоянки;
- станции технического обслуживания автомобилей, автомойки.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами обслуживания;
- инженерно-технические сооружения, в том числе защитные;
- зеленые насаждения специального назначения.

На выделенных территориях запрещается выдача участков под жилищное строительство.

Статья 30. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- административные здания, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- жилые здания разных типов со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (с размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения);
- гостиницы, гостевые дома, туристические центры;
- отделения банков;
- танцзалы, дискотеки;
- бильярдные;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- музеи;
- кинотеатры, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, бассейны (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
- магазины, торговые комплексы;
- рынки;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, закусочные, бары);
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка;
- объекты здравоохранения, поликлиники; консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки;
- культовые объекты;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- объекты бытового обслуживания: приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны, фотосалоны и другие объекты;
- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников.

2. Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома разных типов (многоквартирные, блокированные с малыми участками);
- индивидуальные жилые дома с участками;
- общежития,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- рынки;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами обслуживания;
- аллеи, скверы, бульвары с объектами ландшафтного дизайна;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий;
- общественные туалеты (в т.ч. оборудованные кабинами для инвалидов-колясочников).

4. Параметры:

- Требования к территории повышенные, в связи с градостроительной значимостью территории, приоритет - индивидуальное проектирование объектов.
- Этажность проектируемых зданий устанавливается путем проработки объемно-пространственной композиции.
- Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков объектов общественного назначения принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Ягоднинского сельского поселения.
- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно требованиям СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов», СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).
- Процент застройки земельных участков, занятых общественными зданиями не менее 50 %.
- Застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
- Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед общественными зданиями

должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.

- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а так же достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Статья 31. Зона образования (ОС-1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- профессионально-технические учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- школы-интернаты;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания.

2. Условно разрешенные виды использования:

- специальные спортивно-развлекательные сооружения (включая ипподром, картингдром, сноуборд, роликодром и другие сооружения);
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- объекты юридических органов, организаций;
- культовые объекты;
- предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- кредитно-финансовые учреждения, отделения банков;
- автостоянки различного типа, сооружения для постоянного хранения транспортных средств.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала;
- общежития;
- мини-гостиницы, дома приема гостей;
- учебно-лабораторные и учебно-производственные корпуса и мастерские, учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы учебных заведений;
- многофункциональные учреждения культуры и искусства, музеи, выставочные залы;
- библиотеки, архивы, компьютерные центры;
- участковые пункты полиции, пункты охраны правопорядка;
- объекты здравоохранения, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, аптеки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные комплексы спортзалы, бассейны;
- эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры;
- парковки перед учебными заведениями и объектами обслуживания;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий.
- аллеи, скверы, сады, бульвары, объекты ландшафтного дизайна;
- общественные туалеты (в т.ч. оборудованные кабинками для инвалидов-колясочников).

4. Параметры:

- Застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
- Этажность проектируемых зданий устанавливается путем проработки объемно-пространственной композиции с учетом рядом расположенных объектов.
- Благоустройство минимум - 40 %.
- Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м.
- Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков объектов принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования.
- В учебных и общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно требованиям СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов», СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).
- Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед учебными и общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Статья 32. Зона спортивно-оздоровительных сооружений (ОС-2)

1. Основные виды разрешенного использования:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- специальные спортивно-развлекательные сооружения;
- лыжные спортивные базы;
- плавательные бассейны;
- спортивные залы, стадионы, школы;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- лодочные станции.

2. Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты;
- автостоянки, предназначенные для оказания услуг по хранению автотранспортных средств;
- культовые объекты.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- торгово-выставочные комплексы;
- организации, учреждения управления;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- магазины;
- объекты органов внутренних дел;
- гаражи ведомственных автомашин специального назначения;
- парковки перед объектами обслуживания;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников.
- объекты инженерной инфраструктуры.

4. Параметры:

- Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки территории.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Статья 33. Зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;
- парки скверы, сады, бульвары;
- садово-парковые зоны;
- набережные;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- размещение объектов парковой инфраструктуры:
 - аттракционы, летние театры, концертные, танцевальные площадки;
 - спортивные и игровые площадки, пляжи;
 - сооружения, связанные с организацией отдыха;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

2. Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные объекты общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивно-оздоровительные сооружения;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников.
- санитарная рубка деревьев.

4. Параметры:

- На территориях рекреационных зон не допускается рубка лесов и зеленых насаждений (кроме санитарных рубок), а также хозяйственная деятельность,

- отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения;
- Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
 - Высота зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка не должна превышать 8 м.
 - Высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается.
 - Допускается устройство металлических ажурных ограждений, предельная высота ограждений – 1,8 метра.
 - Автостоянки для посетителей следует размещать за пределами рекреационной зоны, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 5-7 машино-мест на 100 посетителей. Автостоянки для посетителей, исходя из эстетических и санитарно-гигиенических требований, рекомендуется расчленять на сектора полосами зеленых насаждений.
 - Размеры земельных участков автостоянок на одно машино-место следует принимать:
 - для легковых автомобилей – 25 кв.м.;
 - автобусов – 40 кв.м.;
 - велосипедов – 0.9 кв.м.
 - Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.
 - При функциональной организации территории парков, предусмотреть зону тихого отдыха (прогулочную) – 50-75 % от общей площади парка.
 - Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, бассейнами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.
 - Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру соответствующей функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.
 - Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии.
 - Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территорий, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.
 - Реконструкция зеленых насаждений, прежде всего, должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая: санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп; должны быть исключены случаи загущенности посадок, вызывающие угнетенное состояние деревьев и кустарников и выпадение газонов под их пологом.

Статья 34. Природный ландшафт (Р-3)

Зона лесных насаждений населенных пунктов предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения, ведения сельского хозяйства. Допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории, если иное не определено законодательством.

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения, воспроизводства лесных насаждений поселений и осуществления различных видов деятельности в соответствии с Лесным [кодексом](#) Российской Федерации. В зоне запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, установленных Лесным [кодексом](#) Российской Федерации.

Регламенты устанавливаются отдельно для территорий, занятых лесопарками в пределах населенного пункта, и территорий, занятых лесными насаждениями в пределах поселения.

На территориях, занятых лесными насаждениями, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, установленных Лесным [кодексом](#) Российской Федерации.

1. Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы (деревья, кустарники, прочее озеленение с запретом проведения сплошных рубок);
- лесные насаждения;
- лесопитомники;
- санитарно-защитные полосы;
- отдых и туризм граждан;
- пляжи;
- лодочные станции, водно-спортивные базы при наличии лицензии на водопользование;
- иные объекты в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, с местным лесохозяйственным регламентом.

2. Условно разрешенные виды использования:

- объекты инженерной защиты населения от ЧС;
- линии электропередачи, линии связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы);
- объекты лесной инфраструктуры;
- рекреационная деятельность в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности в соответствии с законодательством;
- пастбища, луга, сенокосы, огородничество.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- лесные массивы (деревья, кустарники, прочее озеленение с запретом проведения сплошных рубок);
- вспомогательные строения, малые архитектурные формы и инфраструктура

- для отдыха;
- игровые площадки;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы)⁴
- общественные туалеты;
- открытые спортивные площадки;
- оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком;
- площадки для отдыха;
- общественные туалеты;
- оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;
- помещения для охраны.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- [региональными нормативами](#) градостроительного проектирования;
- местными нормативами градостроительного проектирования;
- иными действующими нормативными актами и техническими регламентами.

Статья 35. Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-4)

1. Основные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения;
- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
- создание и обновление противопожарных просек, разрывов, минерализованных полос, противопожарных водоемов;
- лесопосадки из неплодовых деревьев и кустарников и травяного покрова без размещения в них производственных объектов.

2. Условно разрешенные виды использования:

- объекты бытового обслуживания;
- автостоянки;
- станции технического обслуживания автомобилей, автомойки;
- складские помещения для хранения непищевой и бытовой продукции;
- сооружения специального назначения.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- объекты инженерного обеспечения;
- площадки для сбора мусора.

4. Параметры:

- Площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 60%.

Зона предназначена для противопожарного обустройства примыкающих лесных массивов в целях защиты здоровья населения, а также рекультивации земель при условии соблюдения установленных для зоны градостроительных регламентов.

Статья 36. Зона кладбища (СП-1)

1. Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- захоронения (для действующих кладбищ);
- колумбарии (для действующих кладбищ);
- мемориальные комплексы;
- здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты);
- специализированные магазины;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- культовые объекты;
- лесопарки (лесные массивы).
- озеленения специального назначения.

2. Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- парковки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- площадки для сбора мусора.

4. Параметры:

- Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, №1600-77.
- Размеры земельных участков для кладбищ и традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс. чел.

Статья 37. Зоны полигона твердых бытовых отходов, скотомогильника (СП-2)

Зона предназначена для размещения полигонов ТБО. Режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

1. Основные виды разрешенного использования:

- полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов);
- скотомогильник;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- озеленения специального назначения.

2. Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, технологически связанные с назначением основного вида.

4. Параметры:

- рекультивацию полигонов осуществлять по утвержденным проектам, на основании технического решения;
- озеленение территорий породами деревьев, способствующих рекультивации почв и созданию нормальной лесной подстилки.

Статья 38. Зона промышленно-коммунальных объектов IV класса вредности (СЗЗ: 100 м) (П-1)

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV класса санитарной классификации и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости. Санитарно-защитная зона - 100 м.

Зона предназначена для формирования промышленных и коммунально-складских территорий с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления района.

Градостроительный регламент зоны при ее застройке определяется в пределах градостроительных регламентов, установленных для зон П – 1.

До реализации проектов застройки зоны земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах зоны, могут использоваться по существующему целевому назначению, а также для размещения сельхозугодий, огородов, временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных со строительством объектов капитального строительства.

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунальные организации IV класса по классификации СанПиН;
- объекты складского назначения и оптовые базы различного профиля IV класса вредности по классификации СанПиН;
- предприятия V класса вредности по классификации СанПиН;
- объекты складского назначения и оптовые базы различного профиля V класса вредности по классификации СанПиН;
- объекты технической и инженерной инфраструктуры;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- автостоянки для легкового транспорта;
- автостоянки для грузового автотранспорта;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- автосалоны;
- станция технического обслуживания автомобилей, автомойки;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо;
- зона аграрно-промышленных объектов.

2. Условно разрешенные виды использования:

- судебные и юридические органы;
- офисы и представительства;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
- изыскательские и проектные организации;
- культовые объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;

- отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- рынки;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты органов внутренних дел;
- ветеринарные лечебницы и станции с содержанием животных;
- водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- открытые стоянки для транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта;
- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия
- офисы, конторы;
- объекты бытового обслуживания;
- объекты пожарной охраны;
- погрузо-разгрузочные площадки.

4. Параметры:

- Не допускается размещение объектов для проживания людей.
- Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 40-60% площади.
- Допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий предприятий высотой до 2,5 метров.
- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Статья 39. Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта (Т-1)

Зоны выделяются для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

1. Основные виды разрешенного использования:

- устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций;
- автовокзал;
- вертолетные площадки (п. Центральный);
- автобусные парки;
- автозаправочные станции;
- причалы, пристани;
- паромные переправы;
- лодочные станции;
- станция технического обслуживания транспорта;
- метеорологические станции;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- стоянки внешнего транспорта;
- мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны;
- перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта.

2. Условно разрешенные виды использования:

- объекты и сооружения, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта;
- предприятия V класса вредности по классификации СанПиН;
- склады и оптовые базы V класса вредности по классификации СанПиН;
- офисы, конторы;
- АТС, районные узлы связи;
- гостиницы, мотели;
- складские объекты;
- пожарные части;
- магазины специализированные;
- торговые павильоны;
- некапитальные объекты общественного питания;
- временные торговые объекты.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- жилые, служебные, культурно-бытовые помещения и другие объекты, имеющие специальное значение по обслуживанию внешнего транспорта;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- парковки перед объектами обслуживания;
- общественные туалеты (в т.ч. оборудованные кабинами для инвалидов-колясочников);
- лесонасаждения.

4. Параметры:

- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением

- долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Статья 40. Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2)

1. Основные виды разрешенного использования:

- существующие и проектируемые магистрали для движения общественного транспорта;
- устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций;
- объекты дорожного сервиса;
- гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- станции технического обслуживания, автомойки;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной защиты населения от ЧС;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- локальные очистные сооружения поверхностного стока;

2. Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- АТС, районные узлы связи.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
- мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей;
- АЗС;
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- пункты первой медицинской помощи;
- остановочные павильоны, места для остановки транспорта;
- парковки перед объектами обслуживания;
- общественные туалеты (в т.ч. оборудованные кабинами для инвалидов-колясочников);
- объекты инженерной инфраструктуры;
- защитные зеленые полосы;
- элементы внешнего благоустройства.

4. Параметры:

- Новое дорожное строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии с утвержденным Генеральным планом села и проектами планировки и межевания территории.

- Предусмотреть сервитуты под коридоры проектируемых транспортных магистралей.
- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
- Предусмотреть бордюрное обрамление газонов, проезжей части, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусмотреть сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Статья 41. Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций (И-1)

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

1. Основные виды разрешенного использования:

- АТС, районные узлы связи;
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;
- водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;
- повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
- локальные канализационные очистные сооружения;
- локальные очистные сооружения поверхностного стока;
- передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи;
- технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;
- озеленение специального назначения;
- пункты первой медицинской помощи без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами;
- отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- научные и опытные станции, метеорологические станции;
- склады и оптовые базы V класса вредности по классификации СанПиН;
- стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты инженерной защиты населения от ЧС;
- иные инженерно-технические сооружения;
- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
- цехи по розливу питьевой воды.

2. Условно разрешенные виды использования:

- парковки.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объект, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования;
- объекты пожарной охраны.

4. Параметры:

- Все проезды и проходы должны быть асфальтированы или замощены.
- Озеленение – не менее 20%

Статья 42. Земли лесного фонда.

Лесохозяйственный регламент является основой осуществления использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в границах Верхнекетского лесничества. Лесохозяйственный регламент (далее – Регламент) разработан в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации (далее – ЛК РФ) и приказом МПР России от 19.04.2007 № 106 «Об утверждении состава лесохозяйственных регламентов, порядка их разработки, сроков их действия и порядка внесения в них изменений».

Регламент содержит свод нормативов и параметров комплексного освоения лесов применительно к территории, лесорастительным условиям лесничества, определяет правовой режим лесных участков. Реализация Регламента в лесничестве обеспечивается лицами, использующими леса, расположенные в границах лесничества, а также уполномоченными органами исполнительной власти Томской области при организации использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов.

Лесохозяйственный регламент разработан на основании Государственного контракта от 18.04.2008 № 169/05-08 на выполнение научно-исследовательских работ по составлению лесохозяйственных регламентов лесничеств Томской области, заключенного между Департаментом развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области и ООО «Экосервис».

Изменения в лесохозяйственный регламент внесены Департаментом развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области соответствующими приказами от 09.11.2010 № 75-ОД/у и 21.03.2012 № 19-ОД/у.

Срок действия лесохозяйственного регламента Верхнекетского лесничества составляет 10 лет. Согласно приказу Департамента развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области от 01.10.2008 № 35-ОД/у «Об утверждении лесохозяйственных регламентов» Регламент действует до 01.10.2018 года.

Статья 43. Земли запаса.

Под землями запаса понимаются все земли, которые в силу каких-либо причин оказались вне сферы пользования и наличия чьих-либо прав на них (права собственности, аренды и т.п.). Так, к землям запаса относятся земельные участки, право собственности, владения и пользования которыми прекращено по основаниям, предусмотренным законом (ст. 96 ЗК). Эти земли принадлежат на праве собственности государству.

Будучи исключенными из сферы хозяйственной эксплуатации и оборота, данные земли не могут считаться ничейными, бесхозными и т. п., поскольку:

- 1) они продолжают числиться в земельно-кадастровой документации, где относительно объективно закреплена вся необходимая правовая, экономическая и хозяйственная информация о них;
- 2) земли запаса недопустимо самовольно занимать, совершать с ними сделки, которые законны лишь при наличии регистрации их в местной администрации;
- 3) в отношении этих земель, как и земель, находящихся в собственности, пользовании, обороте и т. д., государственные органы планируют и составляют программы повышения плодородия, охраны и иные мероприятия, осуществляемые в любом цивилизованном государстве.

Государственные органы (местная администрация) обязаны держать на учете эти земли, как перспективу обеспечения людей, желающих вести хозяйство на земле, и для организаций, нуждающихся в получении земли для других целей.

Землями запаса пригодные для использования по целевому назначению, находятся в ведении местных администраций.

Статья 44. Экологические и санитарно-эпидемиологические ограничения

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования сельского поселения, определяется:

1.1. градостроительными регламентами, установленными Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

1.2. ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах соответствующих территориальных зон и чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами капитального строительства, использование которых не соответствует Правилам.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах ограничений виды запрещенного использования устанавливаются:

3.1. Основные и вспомогательные – в соответствии с санитарными нормами и правилами, иными обязательными нормами и правилами;

3.2. Условно разрешенные виды использования – в соответствии с санитарными нормами и правилами, иными обязательными нормами и правилами, по специальному согласованию с государственными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля, иными государственными органами, осуществляющими контроль и надзор за соблюдением законодательства в области охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Региональными нормативами градостроительного проектирования.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны. Размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчётом ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учётом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждён результатами натурных исследований и измерений. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача Томской области или его заместителя - для предприятий IV и V классов опасности.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования территории, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов	На территории СЗЗ допускается размещение следующих объектов
<ul style="list-style-type: none">- объекты для проживания людей;- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;- зоны отдыха;- ландшафтно-рекреационные зоны;- санатории, курорты, дома отдыха;- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-дачных участков;- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;- образовательные и детские учреждения;- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;- детские и спортивные площадки;- спортивные сооружения;- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой	<ul style="list-style-type: none">- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;- помещения для проживания работающих по вахтовому методу (не более 2х недель);- здания управления, здания административного назначения;- поликлиники;- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;- бани, прачечные;- 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, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;- канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;- автозаправочные станции;- станции технического обслуживания автомобилей- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с

воды (на территориях санитарно-защитных зон и объектов других отраслей промышленности).	основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учёте; - профильные однотипные объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции,
---	---

5. Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями:

1) жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.3.2);

2) размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.4.5).

Для жилой зоны, в том числе для индивидуальной и блокированной застройки, расположенной в СЗЗ, вводится регламент использования этой территории - запрет на строительство нового жилого фонда и реконструкцию жилого фонда.

6. Для линейных объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых также устанавливается (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Региональными нормативами градостроительного проектирования).

Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов инженерной инфраструктуры

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры на землях, прилегающих к данным объектам, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. Порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством.

3. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации сетей и предотвращения несчастных случаев предоставляются земельные участки и устанавливаются охранные зоны.

4. Земельные участки, входящие в охранные зоны сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими с обязательным соблюдением правил охраны сетей.

Глава 8. Заключительные положения

Статья 47. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1.1. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут

воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

1.2. органами исполнительной власти Томской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Томской области;

1.3. органами местного самоуправления Орловского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Орловского сельского поселения;

1.4. физическими или юридическими лицами 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 земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила 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 территории Орловского сельского поселения.

3. Глава с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава территории Орловского сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения главой территории Орловского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

4.1. несоответствие Правил Генеральному плану территории Орловского сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

4.2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз. 2 п. 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном настоящими Правилами, оно также может быть распространено по радио и телевидению.

6. Собственно разработку проекта о внесении изменений в Правила застройки обеспечивает Комиссия.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану территории Орловского сельского поселения, схемам территориального планирования Томской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменения в Правила застройки главе территории Орловского сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава территории Орловского сельского поселения при получении проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по

такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой территории Орловского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава в течение десяти дней после представления ему проекта Правил застройки и указанных в п. 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет территории Орловского сельского поселения или об отклонении проекта изменений в Правила застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила застройки рассматривается Советом территории Орловского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила застройки или направить проект изменений главе территории Орловского сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном п. 5 ст. 18 настоящих Правил.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Томской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки территории Орловского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Томской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

18. Настоящая статья применяется:

18.1. при внесении изменений в главу 6 настоящих Правил;

18.2. при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Орловского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

18.3. при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;

18.4. в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Томской области и Уставом территории Орловского сельского поселения при внесении не принципиальных изменений.

Статья 48. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству

Российской Федерации и Томской области.

Статья 49. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

