**Томская область**

**Верхнекетский район**

**Совет Макзырского сельского поселения**

**п.Лисица**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
| «12» ноября 2013 года | № 48 |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**РЕШЕНИЕ**

**«Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Макзырское сельское поселение»**

**(в редакции решений № 20 от 11.05.2017, № 46 от 06.12.2017,**

**№ 16 от 28.08.2018, № 18 от 05.08.2019, 27 от 23.10.2019)**

Рассмотрев проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Макзырское сельское поселение», разработанный ООО «Проспект-2» г.Томск, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ,

Совет Макзырского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройкимуниципального образования «Макзырское сельское поселение» согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу по истечении десяти дней после его официального опубликования (обнародования).
3. Опубликовать (обнародовать) настоящее решение посредством размещения на информационном стенде в помещении Администрации Макзырского сельского поселения, в читальных залах библиотек п.Лисица , п.Макзыр

Глава Макзырского

сельского поселения В.Г.Звягина.

Совет – 2, прокуратура-1, библиотека-2 , стенд-1, МАУ «Инженерный центр»-1

**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***

***«Макзырское сельское поселение»***

***Верхнекетского района Томской области***

***063***

***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: В.С. Нертик  ГИП ОВР и ТС: С.Я. Новоселова  Руководитель группы ВК: Г.А. Аксенова  Ведущий инженер ЭС: С.Н. Азаров |
| Транспортная инфраструктура | Главный инженер проекта В.С. Нертик |
| Экологический раздел | Ведущий инженер-эколог: Е.Н. Новак |
| Инженерная подготовка территории | Ведущий инженер А.Ю. Колесникова |
|  |  |

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Состав проектных материалов** | | | | |  |
| № | Наименование документа | Гриф | | Инв. № | Масштаб |
| **Генеральный план** | | | | | |
| ***Утверждаемая часть (положения о территориальном планировании)*** | | | | | |
| 1 | CD диск (графические и текстовые материалы) | НС | | D26 |  |
| *Текстовые материалы* | | | | | |
| 2 | Положения о территориальном планировании.  Пояснительная записка. Том I. | НС | | 085 |  |
| *Графические материалы (карты-схемы)* | | | | | |
| 3 | Карта использования территории поселения с отображением границ земель различной категории. (Проектный план). | НС | | 086 | 1:25 000 |
| 4 | Карта планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон. | НС | | 087 | 1:5 000 |
| ***Материалы по обоснованию проекта*** | | | | |  |
| 5 | CD диск (графические и текстовые материалы) | | НС | D27 |  |
| *Текстовые материалы* | | | | | |
| 6 | Материалы по обоснованию проекта.  Пояснительная записка. Том II. | | НС | 089 |  |
| *Графические материалы* | | | | | |
| 7 | Карта с отображением планируемых границ и транспортных взаимосвязей поселений в системе муниципального района. | НС | | 090 | 1:150000 |
| 8 | Карта современного использования территории. | НС | | 091 | 1:5 000 |
| **Правила землепользования и застройки** | | | | | |
| 9 | CD диск (графические и текстовые материалы) | НС | | D28 |  |
| *Текстовые материалы* | | | | | |
| 10 | Правила землепользования и застройки.  Пояснительная записка. Том III. | НС | | 092 |  |
| *Графические материалы* | | | | | |
| 11 | Правила землепользования и застройки.  Карта градостроительного зонирования. | НС | | 093 | 1:5 000 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 |
| Статья 27. | Местные нормативы градостроительного проектирования Макзырского 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) | 40 |
| 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, полей запахивания (СП-2) | 45 |
| Статья 38. | Зона промышленно-коммунальных объектов  IV класса вредности (СЗЗ – 100 м) | 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 | 52 |
| Статья 46. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов инженерной инфраструктуры | 54 |
| Глава 8. Заключительные положения | | 54 |
| Статья 47. | Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки | 54 |
| Статья 48. | Ответственность за нарушение настоящих Правил | 56 |
| Статья 49. | Вступление в силу настоящих Правил | 57 |

## 

Введение

Проект «Генеральный план и правила землепользования и застройки» Макзырского сельского поселения Верхнекетского района Томской области выполнен в 2013 г. в соответствии с Договором № 63 от 15.09. 2012 г., заказ 063 между ООО «Проспект-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 Макзырского сельского поселения Верхнекетского района Томской области являются нормативно-правовым актом Макзырского 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 Макзырского сельского поселения.

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

Целями Правила землепользования и застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Макзырского сельского поселения, сохранения окружающей среды;

- создание условий для разработки планировки территории Макзырского 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 (***статья в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

## Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в значении определенном в градостроительном и земельном законодательствах, а также других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации.

## Статья 2. Открытость и доступность информации о

## землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации Верхнекетского района в сети «Интернет». *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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 Макзырского сельского поселения.

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты Макзырского 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

## Макзырского сельского поселения

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

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

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение настоящих Правил застройки;

- утверждение изменений в Правила застройки.

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

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям главы администрации Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского сельского поселения.

3. Комиссия является консультативным органом при главе Макзырского 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 Макзырского сельского поселения, резервирование земельных участков для муниципальных нужд Макзырского 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 Макзырского сельского поселения, о резервировании земельного участка для муниципальных нужд Макзырского сельского поселения принимается уполномоченным Советом органом местного самоуправления Макзырского сельского поселения. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

3. Подготовка оснований принятия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд Макзырского сельского поселения, о резервировании земельного участка для муниципальных нужд Макзырского 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 Макзырского сельского поселения в порядке, определенном правовыми актами Макзырского сельского поселения, с учетом требований, установленных федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

**Статья 8. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут)** *(статья в ред. реш. № 18 от 05.08.2019)*

1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа местного самоуправления в целях обеспечения муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

3. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются.

4. Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

6. Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

7. Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Срок сервитута, срок публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

8. Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

9. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

10. В случае, если размещение объекта, указанного в подпункте 1 статьи 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 Земельного кодекса Российской Федерации, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

11. Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

12. Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации или федеральным законом.

13. В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.

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

15. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.

16. Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.

17. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

18. Порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации, срок публичного сервитута, условия его осуществления и порядок определения платы за такой сервитут устанавливаются главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

## 19. Особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"».

## 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 Макзырского 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 Макзырского сельского поселения (до разграничения в установленном законодательством порядке собственности на землю орган местного самоуправления Макзырского сельского поселения распоряжается земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности).

## Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Макзырского

## сельского поселения *(в ред. решения № 16 от 28.08.2018)*

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с нормативным правовым актом Совета Макзырского сельского поселения и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации проводятся публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Участниками публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 39](consultantplus://offline/ref=CD5D6CEA7E5E8E351D86D86EDDD77C74BA7F4DB9F5AB4BFB89718C1BFFD28C0CB63BF90E3E62PAKBC) Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

5. Оповещение о начале публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

7. Оповещение о начале публичных слушаний:

1) не позднее, чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в [части 3](#Par3) настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников публичных слушаний к указанной информации.

8. В течение всего периода размещения в соответствии с [пунктом 2 части 4](#Par6) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

9. В период размещения в соответствии с [пунктом 2 части 4](#Par6) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники публичных слушаний, прошедшие в соответствии с [частью 1](#Par33)1 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний;

2) в письменной форме в адрес организатора публичных слушаний;

3) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

10. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с [частью](#Par27) 9 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного [частью 1](#Par36)3 настоящей статьи.

11. Участники публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

12. Обработка персональных данных участников публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=CD5D6CEA7E5E8E351D86D86EDDD77C74BA744AB8F3AD4BFB89718C1BFFPDK2C) от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

13. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с [частью](#Par27) 9 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником публичных слушаний недостоверных сведений.

14. Организатором публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях, всех участников публичных слушаний.

15. Организатор публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола публичных слушаний;

2) информация об организаторе публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний.

16. К протоколу публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

17. Участник публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

18. На основании протокола публичных слушаний организатор публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний.

19. В заключении о результатах публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета, внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний.

20. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

21. Нормативным правовым актом Совета Макзырского сельского поселения на основании положений Градостроительного кодекса Российской Федерации определяются:

1) порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам;

2) организатор публичных слушаний;

3) срок проведения публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

# 22. Срок публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки не может быть менее одного месяца и более трех месяцев со дня опубликования такого проекта. *(в ред. решения № 27 от 23.10.2019)*

# **Глава 3. Планировка территории**

## Статья 11. Общие положения о планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий Макзырского 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 Макзырского 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 путем 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 Макзырского сельского поселения осуществляется в соответствии с общими требованиями к документации по планировке территории, на основании инженерных изысканий в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Томской области, генеральным планом Макзырского сельского поселения, настоящими правилами, требованиями технических регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией Макзырского 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 Макзырского сельского поселения (уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления).

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Макзырского сельского поселения. Документация по планировке территории утверждается главой Макзырского 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 документация по планировке главе Макзырского 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 Макзырского сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 10 настоящих Правил.

12. *исключен решением № 46 от 06.12.2017*

13. Глава Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177972/a5aae5a048692e064fd3cb93ae1e9572cd2d74b3/#dst100015) на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 1.1](consultantplus://offline/ref=3E050393C1529095D0C0D075DCFDE800BBE6D91640D13DFF132B991A24A9F4CEB3C90AE05CE23CYFD) статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. *(в ред. решения № 18 от 05.08.2019)*

2. Разрешение на строительство выдается Администрацией Макзырского сельского поселения, за исключением случаев, предусмотренных [частями 5](consultantplus://offline/ref=66F316B2091FD2302B1074D829C0D81358A376BF6172B6D8E503E6F0B5129D1E19DD1841C35DEE4500bDD) - [6](consultantplus://offline/ref=66F316B2091FD2302B1074D829C0D81358A376BF6172B6D8E503E6F0B5129D1E19DD1843C205b5D) статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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 Макзырского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. [Форма](consultantplus://offline/ref=59102E8DD1AF01CF3689F84088A74E0BDFA7596FCA2DEA5E4328FC61C97AE8E92B600BD234AEF8B1b6eFD) разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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 заявлении об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию.

7. Администрация Макзырского 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 объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. *(в редакции решения № 418 от 05.08.2019)*

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом местного самоуправления, выдававшим разрешение на строительство. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

3. [Форма](consultantplus://offline/ref=BE13CF151CD312252059FE7F4CB4483CD26EF4509A7FDD8333A9922981AA63C8AF53AB1A8080923FC36DD) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. *(в редакции решения № 18 от 05.08.2019)*

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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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;

- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и

расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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 Макзырского 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. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации. *(в ред. решения № 18 от 05.08.2019)*

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 Макзырского 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 Макзырского 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.

7. Со дня поступления в орган местного самоуправления поселения уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](consultantplus://offline/ref=3C56D571D350E7BA74A54CCBD674286A04C22E9EA483D3C56A6DEB9AD8FA786298F21E8E57250EB252BC36E57756530501D1D123F080q8V1I) Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](consultantplus://offline/ref=3C56D571D350E7BA74A54CCBD674286A04C22E9EA483D3C56A6DEB9AD8FA786298F21E8E57250EB252BC36E57756530501D1D123F080q8V1I) Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями. *(дополнен реш. № 18 от 05.08.2019)*

## 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.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов. *(пункт дополнен решением № 27 от 23.10.2019)*

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном [статьей 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2104) Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений [статьи 39](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst100615) Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в [части 1.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330961/91122874bbcf628c0e5c6bceb7fe613ee682fc73/#dst3127) настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения. *(в ред. реш. №27 от 23.10.2019)*

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 Макзырского 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.

8. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями. *(дополнен реш. №18 от 05.08.2019)*

# **Глава 6. Карта градостроительного зонирования**

## Статья 20. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Макзырское сельское поселение» (применительно

## к территории поселку Лисица)

Карта градостроительного зонирования Макзырского сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ населенных пунктов Макзырского 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 поселения может быть принято решение о корректировке (уточнении) границ территориальных зон (без изменения наименований и градостроительных регламентов зон) на карте градостроительного зонирования Макзырского 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 основным виды использования недвижимости, а также условно разрешенные.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовыйиндекс | Наименование территориальных зон |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками с нежилыми строениями |
| Ж-3 | Зона запрещения нового жилой застройки |
|  | |
|  | **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), полей запахивания |
|  | |
|  | **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 |
| T-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 |

3. Поселок Макзыр прогнозируется на полную убыль населения:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовыйиндекс | Наименование территориальных зон |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| Ж-4 | Зона жилой застройки, предусмотренной к расселению по мере износа |
|  | |

# Глава 7. **Градостроительные регламенты *(в редакции решения № 20 от 11.05.2017)***

## 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 Макзырского 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) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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 Макзырского 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 запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития. *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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 Макзырского 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.

7. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент. *(дополнен решением № 46 от 06.12.2017)*

## 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 радиофикации; магистральных трубопроводов; газораспределительных систем; тепловых сетей; железных дорог; нефтепродуктопроводов; земельных участков, предоставленных гражданам для осуществления разведения и использования племенных животных; особо охраняемых природных объектов;
   * полосы отвода и придорожные полосы – железных дорог;
   * санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
   * санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей, автостоянок, стандартных маршрутов полёта в зоне взлёта и посадки воздушных судов, трассы воздушной высоковольтной линии электропередачи, магистральных трубопроводов углеводородного сырья, 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 Макзырского сельского поселения устанавливается Главой Макзырского сельского поселения.

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

## *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

***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, основного общего и среднего 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;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- отделения банков;

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства, и аварийно-диспетчерские службы;

- 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 обслуживания;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки для сбора мусора;

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь** | 0,06 га |
| минимальный |
| максимальный | 0,25 га |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в том числе:** | 5 м |
| от красной линии до линии застройки |
| от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома до границы соседнего приквартирного участка | 3 м |
| от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка | 4 м |
| от других построек (бани,гаражи и др.) до границы соседнего приквартирного участка | 1 м |
| от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка | 4 м |
| от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка | 2 м |
| от кустарников до границы соседнего приквартирного участка | 1 м |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | Не более  3 этажей |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | 50% |

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-1:***

- 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:

а) основного строения – 3м;

б) хозяйственных и прочих строений – 1м;

в) открытой стоянки – 1м;

г) отдельно стоящего гаража – 1м.

д) от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани гаражи и др.) – 1 м;

е) от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м;

ж) от изолированного наружного входа в помещения для скота и птицы до входа в дом – 7 м;

з) 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: 5.1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

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

5.3. 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). *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

***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.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-4 не подлежат установлению.***

## 

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

## *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* административные здания, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* жилые здания разных типов со встроено-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 (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы 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 (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка;
* отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
* аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи; поликлиники; консультативные поликлиники,
* культовые объекты;
* юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
* объекты бытового обслуживания: приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, 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. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОД-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД-1:***

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 Клюквинского 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)

## *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

***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 велотрек, 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;
* театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры;
* парковки перед учебными заведениями и объектами обслуживания;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий.
* аллеи, скверы, сады, бульвары, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
* общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОС-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОС-1:***

* 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)

## *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

***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 автомототранспортных 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. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОС-2 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОС-2:***

* 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)

## *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

***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:

а) аттракционы, летние театры, концертные, танцевальные площадки;

б) спортивные и игровые площадки, пляжи;

в) 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. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р-1:***

* 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:

а) для легковых автомобилей – 25 кв.м.;

б) автобусов – 40 кв.м.;

в) 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)

## *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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 территорий, 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);
* 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.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-3 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р-3:***

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)

## *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

***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. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-4 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р-4:***

* 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)

## *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

***1. Основные разрешенные виды использования недвижимости:***

* объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
* захоронения (для действующих кладбищ)
* колумбарии (для действующих кладбищ)
* мемориальные комплексы
* специализированные магазины;
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* культовые объекты
* здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные 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 кабинами для инвалидов-колясочников
* объекты инженерной инфраструктуры;
* площадки для сбора мусора.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СП-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СП-1:***

* 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, полей запахивания (СП-2). *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

Зона предназначена для размещения полигонов ТБО, полей запахивания. 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;
* поля запахивания;
* 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. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СП-2 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СП-2:***

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

## Статья 38. Зона промышленно-коммунальных объектов IV класса вредности

## (СЗЗ: 100 м) (П-1). *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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 органами местного самоуправления района.

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

Для реализации проектов застройки зоны земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах зоны, могут использоваться по существующему целевому назначению, а так же 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 вредности 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;
* рынки;
* отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
* 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. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П-1:***

* 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)

*(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

Зоны выделяются для размещения крупных объектов транспортной инфраструктур;

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;
* автобусные парки;
* вертолетные площадки (п. Катайга),
* 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. с кабинами для инвалидов-колясочников;
* лесонасаждения.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Т-1:***

* 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). *(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

***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. с кабинами для инвалидов-колясочников
* объекты инженерной инфраструктуры;
* защитные зеленые полосы;
* элементы внешнего благоустройства.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-2 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Т-2:***

* 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)

*(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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 телевещания, 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 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.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

* объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования,
* объекты пожарной охраны.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне И-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне И-1:***

* все проезды и проходы должны быть асфальтированы или замощены.
* озеленение – не менее 20%

**Статья 42. Земли лесного фонда.**

*(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

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.**

*(в редакции решения № 46 от 06.12.2017)*

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со [статьей 80](consultantplus://offline/ref=D0BCE705943F147E86F22049C0E2395EB5EECEF1F0956D70B328B05B9E70C3A0F011C657C16C1E41s2v5I) Земельного кодекса Российской Федерации.

Использование земель запаса допускается после [перевода](consultantplus://offline/ref=D0BCE705943F147E86F22049C0E2395EB5EECEF1F9936D70B328B05B9E70C3A0F011C657C16C184Bs2v6I) их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, случаев выполнения работ, связанных с пользованием недрами на таких землях, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

**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** |
| - 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 воды (на территориях санитарно-защитных зон и объектов других отраслей промышленности). | - 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 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 Макзырского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

4.1. несоответствие Правил Генеральному плану территории Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава территории Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского 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 Макзырского сельского поселения при внесении непринципиальных 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.