



ООО «НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
ИНЖЕНЕРНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ»

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Мирненского сельского поселения
МО «Томский район»
Томской области**

Богашево

2012 г.

ООО «НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
ИНЖЕНЕРНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ»

394016 г. Воронеж; ул. 45 Стрелковой Дивизии, 263, тел./факс 8(4732) 53-85-82, р/с
40702810213000025411 Центрально-Черноземный банк Сбербанка РФ г. Воронеж к/с
30101810600000000681; БИК 042007681

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МИРНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МО «ТОМСКИЙ РАЙОН»
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Пояснительная записка

Первая редакция

2012 год

ООО «НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
ИНЖЕНЕРНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ»

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МИРНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МО «ТОМСКИЙ РАЙОН»
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Лист утверждения

Первая редакция

Директор
Главный архитектор проекта
Архитектор, главный специалист
Главный инженер проекта

Попов П.И.
Мосолова Н.Л.
Воробьева Е.А.
Федоров А.Б.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование	Обозначение
<i>Текстовая часть</i>		
	Правила землепользования и застройки Мирненского сельского поселения МО «Томский район» Томской области	ПЗ-1
<i>Графические материалы</i>		
	Генеральный план МО «Мирненское сельское поселение» Томского района Томской области. Карта градостроительного зонирования масштаба 1:20000	ПЗЗ-1

Содержание

Введение.....	9
РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В МИРНЕНСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА.....	10
Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Мирненского сельского поселения	10
Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Мирненского сельского поселения	10
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....	11
Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления Мирненского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки	16
Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Мирненского сельского поселения.....	17
Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории Мирненского сельского поселения.....	18
Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.....	21
Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам	22
Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам	22
Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	23
Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	23
Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	23
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	24
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	26
Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории	27
Статья 13. Общие положения о проекте планировки.....	27
Статья 14. Подготовка документации по планировке территории	28
Глава 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	29

Статья 15. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	29
Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки ..	31
Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Мирненского сельского поселения.....	31
Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки ...	33
Статья 17. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	33
Статья 18. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	34
Статья 19. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	37
Статья 20. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	38
Статья 21. Общие положения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд Мирненского сельского поселения.....	39
Статья 22. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Мирненского сельского поселения	41
Статья 23. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.....	41
Статья 24. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....	41
Статья 25. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Мирненского сельского поселения.....	42
Глава 7. Заключительные положения	43
Статья 26. Муниципальный земельный контроль	43
Статья 27. Ответственность за нарушение настоящих Правил.....	43
РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	44
Глава 8. Состав графической части Правил землепользования и застройки Мирненского сельского поселения	44
Статья 28. Содержание карт градостроительного зонирования территории Мирненского сельского поселения.....	44
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	44
Глава 9. Градостроительные регламенты территориальных зон Мирненского сельского поселения	44
Статья 29. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон	44
Глава 10. Градостроительные регламенты	46
Статья 30. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).....	46
Статья 31. Зона застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности (Ж-2)	49

Статья 32. Зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (Ж-3)	52
Статья 33. Зона застройки жилыми домами сезонного типа (Ж-4).....	55
Статья 34. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (О-1).....	57
Статья 35. Зона размещения объектов образования (О-2)	59
Статья 36. Зона объектов культового назначения (О-3).....	60
Статья 37. Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов III класса санитарной опасности (П-1)	61
Статья 38. Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов IV-V классов санитарной опасности (П-2).....	62
Статья 39. Зона коммунально-складских предприятий и объектов (К-1).....	64
Статья 40. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ-1).....	65
Статья 41. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2).....	66
Статья 42. Зона воздушного транспорта (ИТ-3).....	67
Статья 43. Зоны общественных рекреационных территорий, парков и скверов (Р-1)	68
Статья 44. Зоны природных ландшафтных территорий (Р-2).....	68
Статья 45. Зоны спортивных комплексов и сооружений (Р-3).....	70
Статья 46. Зоны специализированных рекреационных территорий и объектов (Р-4)	71
Статья 47. Зоны кладбищ (СН-1).....	72
Статья 48. Зоны сельскохозяйственных угодий (СХ-1)	73
Статья 49. Зоны размещения садовых и дачных земельных участков (СХ-2).....	73
Статья 49.1 Зона размещения сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов (СХ-3).....	75
Статья 49.1 Зона ведения фермерского хозяйства (СХ-4).....	76
Статья 50. Зоны лесного фонда (Л-1).....	77
Статья 51. Зоны водных объектов общего пользования (В-1).....	78
Глава 11. Градостроительные регламенты. Зоны с особыми условиями использования территории	78
Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.....	78
Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, прилегающих к аэропорту	79
Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства	81
Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной и санитарно-защитной зоны линий связи.....	82
Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной и санитарно-защитной зоны магистральных газопроводов и газораспределительных систем	83

Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах полосы отвода и придорожной полосы автомобильных дорог	84
Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос общего пользования.....	84
Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.....	85
Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон затопления паводком 1% обеспеченности	89
Статья 61. Ограничения использования земельных участков в границах особо охраняемых природных территорий	89
Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон охраны объектов культурного наследия.....	91

Введение

Правила землепользования и застройки Мирненского сельского поселения МО «Томский район» Томской области выполнены на основании Муниципального контракта № 1 от 04.09.2012 г. и в соответствии с техническим заданием на разработку проекта.

Правила землепользования и застройки Мирненского сельского поселения (далее – Правила) являются нормативно-правовым актом Мирненского сельского поселения и разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Томской области от 11.01.2007 № 8-03 «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Томской области», Законом об общих принципах организации местного самоуправления в РФ от 06.10. 2003г. №131-ФЗ и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Томской области и Мирненского сельского поселения.

Настоящие Правила разработаны с учетом Генерального плана Мирненского сельского поселения.

РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В МИРНЕНСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Мирненского сельского поселения

Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Мирненского сельского поселения

1. Правила землепользования и застройки Мирненского сельского поселения - документ градостроительного зонирования, устанавливающий на территории поселения территориальные зоны, градостроительные регламенты, и определяющий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила.

2. Правила вводят в Мирненском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента с целью:

- создания условий для устойчивого развития территории Мирненского сельского поселения, сохранения окружающей среды;
- создания условий для планировки территории Мирненского сельского поселения; – обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила включают в себя разделы:

1) порядок применения Правил и внесения в них изменений с положениями:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления,
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами,
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления,
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки,
- о внесении изменений в Правила землепользования и застройки,
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки;

2) карты градостроительного зонирования территории Мирненского сельского поселения и населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения, с установлением и отображением границ территориальных зон, границ земель общего пользования, зон с особыми условиями использования территорий и др.;

3) градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальных зон, с указанием:

- видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,

- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства,
 - ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с действующим законодательством.
4. Настоящие Правила применяются наряду с:
- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
 - региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;
 - иными нормативными правовыми актами Томской области, Томского муниципального района и Мирненского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.
5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Мирненского сельского поселения.
6. Настоящие Правила действуют на всей территории Мирненского сельского поселения и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.
7. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Томской области, муниципальными правовыми актами МО «Томский район» и Мирненского сельского поселения.
8. Информация, содержащаяся в Правилах, является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами Российской Федерации к категории ограниченного доступа.
9. Настоящие Правила вступают в силу после утверждения их нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

Баланс территории – выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам ее использования или по структурным элементам.

Благоустройство – деятельность по строительству, реконструкции, ремонту, реставрации, оборудованию, переоборудованию, модернизации объектов благоустройства, содержанию их в чистоте и порядке.

Высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Генеральный план поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории Мирненского сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе местного значения.

Градостроительное зонирование – зонирование территории Мирненского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Государственный кадастровый учет земельного участка – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о земельном участке, как о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

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

Жилой дом квартирного типа малоэтажный – многоквартирный жилой дом, имеющий не более трех этажей, включая мансардный.

Жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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

Зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

Зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

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

Инфраструктура транспортная – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории Мирненского сельского поселения.

Инфраструктура инженерная – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории Мирненского сельского поселения.

Инфраструктура социальная – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты)

Коэффициент застройки – часть территории земельного участка, которая занята зданиями (%).

Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

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

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных

нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

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

Личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Муниципальный земельный контроль - осуществляемый органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами контроль за использованием земель Мирненского сельского поселения.

Объекты благоустройства – объектами благоустройства являются:

1. участки территорий общего пользования (улицы, дороги, площади, инженерные коммуникации, парки, лесопарки, скверы, бульвары, водоемы, пляжи, иные земли, предназначенные для удовлетворения нужд населения);

2. территории, используемые под застройку жилых, культурно-бытовых и иных строений и сооружений, в том числе временных;

3. фасады зданий и сооружений, их внешний вид, витрины, места размещения рекламы и иной информации;

4. особо охраняемые природные территории, в том числе природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

5. территории промышленной и коммунально-складской застройки;

6. территории, используемые в качестве полигонов для хранения неутраченных производственных отходов, полигонов бытовых отходов и мусороперерабатывающих организаций;

7. территории, используемые под размещение кладбищ, сооружений инженерной защиты;

8. придомовые территории.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов, павильонов, остановочных пунктов и других подобных построек.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Обязательные нормативные требования - положения, применение которых обязательно в соответствии с системой нормативных документов в строительстве.

Отступ застройки - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения.

Парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

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

Плотность жилого фонда – количество м² жилой площади, приходящейся на 1 га территории микрорайона (квартала).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Совета Мирненского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Приусадебный земельный участок – земельный участок, используемый для строительства или обслуживания индивидуального жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, а также для возведения вспомогательных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

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

Реконструкция объектов капитального строительства – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количество этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

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

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

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

Технико-экономические показатели – совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

Улица - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Этаж - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении.

Этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Томской области, МО «Томский район», муниципальных правовых актах Мирненского сельского поселения.

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления Мирненского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета Мирненского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в правила землепользования и застройки;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Администрации Мирненского сельского поселения (далее - Администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки;
- 4) утверждение подготовленной на основе Генерального плана Мирненского сельского поселения документации по планировке территории;
- 5) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Мирненского сельского поселения;
- 6) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;
- 7) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 8) принятие решений о развитии застроенных территорий;

9) резервирование земель и изъятие земельных участков в границах Мирненского сельского поселения для муниципальных нужд;

10) осуществление земельного контроля использования земель Мирненского сельского поселения;

11) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Мирненского сельского поселения,

12) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления поселения.

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Мирненского сельского поселения

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Мирненского сельского поселения является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при Администрации поселения в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки определяется Законом Томской области от 11 января 2007 года № 8-ОЗ «О составе и порядке деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Томской области».

3. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

5) подготовка рекомендаций для принятия Главой Администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила, утверждения изменений в Правила.

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

4. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления Мирненского сельского поселения, депутаты Совета Мирненского сельского поселения, представители территориальных органов местного самоуправления поселения; представители общественных организаций, расположенных на территории поселения; представители организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Томской области, органов местного самоуправления МО «Томский район», иных органов и организаций.

Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждается Главой Администрации поселения.

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории Мирненского сельского поселения

1. Правилами землепользования и застройки предусмотрено градостроительное зонирование территории Мирненского сельского поселения на определенное число территориальных зон. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основные виды использования недвижимости, а также условно разрешенные виды использования.

2. Территориальные зоны подразделяются на подзоны, в зависимости от параметров разрешенного использования, специфики объектов капитального строительства и земельных участков.

3. Настоящими Правилами на территории Мирненского сельского поселения устанавливаются следующие территориальные зоны и подзоны:

- Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
 - Ж-2 - Зона застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности;
 - Ж-3 - Зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (до 7 этажей);
 - Ж-4 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами сезонного типа
2. Общественные зоны (О), в том числе подзоны:
- О-1 - Зона многофункциональной общественно-деловой застройки;
 - О-2 - Зона размещения объектов образования;
 - О-3 - Зона объектов культового назначения.
3. Производственные (П) и коммунально-складские (К) зоны:
- П-1 - Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов III класса санитарной опасности;
 - П-2 - Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов IV - V классов санитарной опасности;
 - К-1 - Зона коммунально-складских предприятий и объектов.
4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ), в том числе подзоны:
- ИТ-1 - Зона инженерно-транспортной инфраструктуры;
 - ИТ-2 - Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры;
 - ИТ-3 - Зона воздушного транспорта.
5. Рекреационные зоны (Р), в том числе подзоны:
- Р-1 - Зоны общественных рекреационных территорий, парков и скверов;
 - Р-2 - Зона природных ландшафтных территорий;
 - Р-3 - Зона спортивных комплексов и сооружений;
 - Р-4 - Зона специализированных рекреационных территорий и объектов.
6. Зоны специального назначения (СН), в том числе подзоны:
- СН-1 - Зона кладбищ.
7. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)
- СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий;

- СХ-2 Зона размещения садовых и дачных земельных участков;
Зона размещения сельскохозяйственных угодий в границах населенных
СХ-3 пунктов;
СХ-4 Зона ведения фермерского хозяйства.

8. Зона лесов (Л)

Л-1 - Зона лесного фонда.

9. Зона водных объектов (В)

В-1 - зона водных объектов общего пользования.

4. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые планировочными единицами и отдельными земельными участками, расположенными в разных частях населенных пунктов (поселения).

5. На карте градостроительного зонирования территории поселения отображены границы и обозначения установленных настоящими Правилами территориальных зон, подзон и участков градостроительного зонирования.

6. Границы территориальных зон установлены по красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, границам земельных участков, границам населенных пунктов, границам поселения, естественным границам природных объектов, иным границам.

7. На карте градостроительного зонирования отображены территории земель лесного фонда, водных объектов общего пользования, земель сельскохозяйственного использования в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель иных категорий.

8. На карте градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

9. Градостроительным регламентом определяется 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.

10. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Мирненского сельского поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Томского муниципального района зон планируемого размещения объектов капитального строительства районного значения и утвержденных в составе схемы территориального Томской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;
- видов территориальных зон;
- особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

11. 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.

12. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах выявленных объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

13. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

14. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Томской области, муниципальными нормативно-правовыми актами МО «Томский район» или уполномоченными органами местного самоуправления Мирненского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

15. На карте функционального зонирования, входящей в состав генерального плана отображены объекты и зоны с особыми условиями использования территории, зоны иных ограничений, условно разделенных на три блока по следующим факторам:

1) природно-экологические факторы:

- особо охраняемые природные территории и их охранные зоны;
- водные объекты, их водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- источники водоснабжения и их зоны санитарной охраны;
- территории затопления паводком 1% обеспеченности;

2) техногенные факторы:

- промышленные, коммунальные и сельскохозяйственные предприятия и их санитарно-защитные зоны;
- объекты специального назначения (кладбища) и их санитарно-защитные зоны;
- полосы отвода автомобильных дорог;
- объекты электроэнергетики и их санитарно-защитные и охранные зоны,
- объекты связи и иные объекты, создающие электромагнитные поля, и их санитарно-защитные зоны и зоны ограничений.

16. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

- градостроительный регламент в границах водоохранных зон устанавливается в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;
- градостроительный регламент в границах санитарно-защитных зон устанавливается в соответствии с утвержденным проектом таких зон.

17. Изменение установленного уполномоченными органами градостроительного регламента (режима использования) территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим регламент уполномоченным органом путем внесения изменения в правовой акт, в соответствии с действующим законодательством. В настоящие Правила в таких случаях вносятся соответствующие изменения.

18. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий, наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов

кадастрового учета; материалов Генерального плана поселения, иных документов, содержащих описание местоположения границ указанных территорий и зон.

19. Изменение установленных уполномоченными органами границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие границы уполномоченным органом. В настоящих Правилах отображаются внесенные изменения.

Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории Мирненского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, может осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства только с соблюдением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных предельных размеров земельных участков и предельных параметров объектов капитального строительства; соблюдением ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующей территориальной зоне при соблюдении требований технических регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, стандартов и нормативов; основные виды разрешенного использования при условии соблюдения вышеназванных требований не могут быть запрещены;
- 2) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующей территориальной зоне, при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместные с ними; в случае если основной или условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не установлены, вспомогательный не считается разрешенным.

Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;
- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны;
- расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей

статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом Администрации поселения.

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Мирненского сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Томской области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами Совета Мирненского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 12).

Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с документацией по планировке территории, допускается только при условии внесения изменений в соответствующую документацию по планировке территории в порядке, установленном статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными правовыми актами Мирненского сельского поселения.

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в Комиссию. Комиссия, в порядке, установленном правовым актом Администрации Мирненского сельского поселения, осуществляет подготовку градостроительного заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В 5-дневный срок после осуществления процедуры изменения разрешенного использования, правообладатель обязан представить в Комиссию копии документов, подтверждающих изменения разрешенного использования для внесения соответствующих изменений и дополнений в дежурные карты, а также для направления документов в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 11).

4. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Образование новых земельных участков путем деления или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами разрешенного использования, минимальных параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.

Образование нового земельного участка путем объединения земельных участков допускается при условии принадлежности преобразуемых земельных участков к одной территориальной зоне, установленных настоящими Правилами параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов.

Заключение о возможности преобразования земельных участков выдает Комиссия. При невозможности соблюдения вышеназванных требований, правообладатель преобразуемого земельного участка должен получить соответствующие разрешения, установленные ст.12 настоящих Правил.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов и нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной и объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом Мирненского сельского поселения с учетом положений настоящей статьи при участии граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает заключение о проведении публичных слушаний, подлежащее опубликованию, и рекомендации для Главы Администрации Мирненского сельского поселения о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой Администрации Мирненского сельского поселения.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Мирненского сельского поселения в сети «Интернет».

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определен статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 2 статьи 9 настоящих Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам, характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, градостроительных и иных нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц, интересы которых могут быть нарушены в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Комиссия обобщает полученные заключения уполномоченных органов, готовя сводное заключение о принципиальной возможности или невозможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

В случае принципиальной невозможности предоставления указанного разрешения, комиссия готовит проект мотивированного отказа для рассмотрения Главой Администрации Мирненского сельского поселения.

В случае принципиальной возможности предоставления указанного разрешения, комиссия направляет Главе Администрации Мирненского сельского поселения заключение для принятия решения о проведении публичных слушаний. В заключении

обязательно указываются границы территории (зоны, подзоны), применительно к которой необходимо проводить публичные слушания.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает и направляет Главе Администрации Мирненского сельского поселения рекомендации о возможности предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой Администрации Мирненского сельского поселения.

7. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства действует в течение двух лет и является обязательным документом для подготовки градостроительного плана земельного участка и выдачи разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

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

Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории **Статья 13. Общие положения о проекте планировки**

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

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 4) проектов межевания как отдельных документов;
- 5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- 6) градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. Разработка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, 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, а также с учетом следующих особенностей:

2.1. Проекты планировки разрабатываются для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов местного значения.

Состав и содержание проектов планировки установлены статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории.

2.2. Проекты межевания застроенных территорий разрабатываются в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Проекты межевания подлежащих застройке территорий разрабатываются в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Состав и содержание проекта межевания установлены статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

2.3. Градостроительные планы земельных участков разрабатываются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Состав и содержание градостроительного плана земельного участка установлены статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Запрещается преобразование застроенных территорий и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу настоящих Правил.

Статья 14. Подготовка документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются Администрацией Мирненского сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования (схемы территориального планирования Томской области, схемы территориального планирования Томского района, Генерального плана Мирненского сельского поселения) и настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Томской области и правовыми актами Мирненского сельского поселения.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации Мирненского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6. Документации по планировке территории утверждается правовым актом Администрации Мирненского сельского поселения.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Мирненского сельского поселения в сети «Интернет» и иных информационных системах, в соответствии с действующим законодательством.

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной правовым актом Администрации поселения, Совет Мирненского сельского поселения вправе вносить изменения в настоящие правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 15. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Томской области, Уставом МО «Мирненское сельское поселение».

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

- 1) подготовки проекта Генерального плана Мирненского сельского поселения;
- 2) подготовки проекта Правил землепользования и застройки Мирненского сельского поселения;
- 3) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения МО «Мирненское сельское поселение», за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

- б) подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Мирненского сельского поселения;
 - в) иных случаях, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Томской области и Уставом МО «Мирненское сельское поселение».
3. Продолжительность публичных слушаний:
- 1) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
 - 2) при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Мирненского сельского поселения – не менее одного месяца и не более трех месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
 - 3) при подготовке проекта изменений в настоящие Правила – не менее двух месяцев и не более четырех месяцев с момента опубликования проекта изменений в настоящие Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний; в случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более одного месяца.
 - 4) в остальных случаях, продолжительность публичных слушаний устанавливается в соответствии с Уставом Мирненского сельского поселения и правовыми актами Совета Мирненского сельского поселения.
4. Оповещение жителей осуществляется посредством опубликования (обнародования) муниципального правового акта о назначении публичных слушаний в средствах массовой информации в порядке, установленном Уставом Мирненского сельского поселения для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте Мирненского сельского поселения в сети «Интернет».
5. Организация и проведение публичных слушаний в случаях, установленных пунктами 1-4 частью 2 настоящей статьи осуществляются Комиссией по подготовке Проекта правил землепользования и застройки на основании решения Главы Администрации Мирненского сельского поселения.
6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, осуществляются за счет средств местного бюджета, за исключением случаев, указанных в части 7 настоящей статьи.
7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также

по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель).

Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Мирненского сельского поселения

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Томской области, правовыми актами Мирненского сельского поселения.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил Генеральному плану Мирненского сельского поселения;
 - поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:
- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - органами исполнительной власти Томской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
 - органами местного самоуправления Томского муниципального района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального (районного) значения;
 - органами местного самоуправления поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;
 - 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.

К предложениям о внесении изменений в Правила прикладываются документы, подтверждающие необходимость внесения изменений в Правила.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила 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 Администрации Мирненского сельского поселения.

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие

решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений Правил.

5. Глава Администрации Мирненского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения.

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Томской области, правовыми актами Мирненского сельского поселения и настоящими Правилами.

7. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Администрации Мирненского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения.

8. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в настоящие Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект Главе Администрации Мирненского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в настоящие Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава Администрации Мирненского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в настоящие Правила и указанных в части 7 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении

указанного проекта в представительный орган местного самоуправления поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

10. Совет Мирненского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила Главе Администрации поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Совета Мирненского сельского поселения о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения. Решение с приложениями направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и в орган, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

11. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Томской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правилах землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Томской области, утвержденным до утверждения изменений в настоящие Правила.

12. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные изменением федерального и регионального законодательства, производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом Администрации поселения. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные необходимостью исправления выявленных технических ошибок, производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом Администрации поселения.

Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 17. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Томской области.

3. Граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящиеся в государственной или

муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами Томской области.

4. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;
- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

5. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 18. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2. Органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

4. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется

бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Орган местного самоуправления или в случаях, установленных законами Томской области в соответствии с федеральным законом, исполнительный орган государственной власти Томской области, уполномоченный на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

5. Предоставление пользователю недр земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов). Порядок расчета размера арендной платы за указанные земельные участки определяется Правительством Российской Федерации.

6. Предоставление Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в аренду земельных участков, необходимых для осуществления ее деятельности, из земель, которые находятся в федеральной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов) и без предварительного согласования мест размещения объектов. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, принимает решение о предоставлении таких земельных участков Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и заключает с указанной Государственной компанией договор аренды таких земельных участков. Порядок расчета размера арендной платы за такие земельные участки устанавливается в соответствии с Федеральным законом «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

7. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

8. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) проведение работ по формированию земельного участка:
 - выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»), работ, в результате которых

обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);
- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка; передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

9. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- 3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

10. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 2 и 3 пункта 8 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

11. Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

- 1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
- 3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

12. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

13. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

14. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

15. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами, в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

16. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном настоящей статьей, в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации.

17. Земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу на праве собственности, может передаваться по соглашению с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность в случае, если такой земельный участок:

- 1) занят объектами социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектами инженерной, транспортной инфраструктур;
- 2) предназначен в соответствии с документацией по планировке территории для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 1 настоящего пункта.

18. Соглашение, указанное в пункте 15 настоящей статьи, может предусматривать передачу в государственную или муниципальную собственность земельного участка, занятого объектами социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектами инженерной, транспортной инфраструктур, находящимися в частной собственности, одновременно с безвозмездной передачей в государственную или муниципальную собственность таких объектов.

19. Соглашение, указанное в пункте 17 или 18 настоящей статьи, должно предусматривать предоставление безвозмездно равноценного земельного участка взамен переданного в государственную или муниципальную собственность земельного участка.

Статья 19. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса Российской Федерации, - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренный статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти Томской области, Главой муниципального образования Мирненское сельское поселение, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти, Томской области, муниципального образования в сети "Интернет".

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренный статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Статья 20. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, предусмотренное пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, независимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению указанных в пункте 3 настоящей статьи требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

5. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

6. Собственник или арендатор указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, обязан выполнить требования, предусмотренные подпунктом 8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. При обороте указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных подпунктом 8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с Земельного кодекса Российской Федерации и гражданским законодательством.

9. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения взимается неустойка в размере одной трехсотой ставки финансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.

Статья 21. Общие положения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд Мирненского сельского поселения

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Мирненского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, из земель, находящихся в муниципальной собственности Мирненского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Мирненского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводненного карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определенных Генеральным планом Мирненского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Мирненского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Мирненского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

6. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается органом местного самоуправления.

7. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

- 1) документы территориального планирования; при наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;
- 2) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 3) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

8. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

9. Решение о резервировании земель должно содержать:

- 1) цели и сроки резервирования земель;
- 2) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- 3) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- 4) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

10. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

11. Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

12. Решение о резервировании земель принимается по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах одного кадастрового округа.

13. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

14. Орган местного самоуправления, принявший решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

15. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

16. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- 1) истечение указанного в решении срока резервирования земель;
- 2) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- 3) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;
- 4) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 5) решение суда, вступившее в законную силу.

17. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган местного самоуправления, принявший такое решение, обязаны в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 14 настоящей статьи, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, резервированием земель.

Статья 22. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Мирненского сельского поселения

Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 23. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

Порядок изъятия земельных участков для муниципальных и государственных нужд регламентируется главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 24. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Томской области, нормативным правовым актом органов местного самоуправления Мирненского сельского поселения в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

4. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

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

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

7. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия.

8. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

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

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

11. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией Мирненского сельского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

Статья 25. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Мирненского сельского поселения

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории Мирненского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Томской области, правовыми актами Томского муниципального района, Мирненского сельского поселения.

Глава 7. Заключительные положения

Статья 26. Муниципальный земельный контроль

1. К задачам муниципального земельного контроля относятся:
 - выявление и предупреждение земельных правонарушений, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации, Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, а также другими нормативными правовыми актами, устанавливающими ответственность за земельные правонарушения в отношении земель Мирненского сельского поселения;
 - осуществление контроля исполнения муниципальных правовых актов, регулирующих порядок использования земель Мирненского сельского поселения;
 - осуществление контроля исполнения договорных обязательств, возникших между Администрацией Мирненского сельского поселения и арендаторами земельных участков;
 - осуществление контроля за соблюдением землепользователями установленного режима использования земельных участков, находящихся в собственности и распоряжении Мирненского сельского поселения в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием;
 - выявление пользователей земельных участков Мирненского сельского поселения, не имеющих документов о праве на землю.
2. Объекты муниципального земельного контроля – земли Мирненского сельского поселения.
3. Муниципальный земельный контроль в отношении земель Мирненского сельского поселения осуществляется Администрацией Мирненского сельского поселения.
4. Должностные лица Администрации, осуществляющие муниципальный земельный контроль, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 27. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Томской области и муниципальными правовыми актами Мирненского сельского поселения.

РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 8. Состав графической части Правил землепользования и застройки Мирненского сельского поселения

Статья 28. Содержание карт градостроительного зонирования территории Мирненского сельского поселения

1. Картами градостроительного зонирования в составе настоящих Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. «Карта градостроительного зонирования состоит из сводной карты градостроительного зонирования всей территории Мирненского сельского поселения (масштаб 1:20000); состав и номенклатура территориальных зон и подзон указан в статье 5. пункт 3 настоящих Правил.»

3. Участки в составе одной территориальной зоны в зависимости от своего местоположения, могут иметь различные ограничения градостроительной деятельности.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. Градостроительные регламенты территориальных зон Мирненского сельского поселения

Статья 29. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карт градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды поселения, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в ст.ст.29-40 настоящих Правил.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

7. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

9. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

10. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны, – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);
- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;
- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

11. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

12. В пределах земельного участка могут сочетаться несколько видов разрешенного использования. При этом вид разрешенного использования, указанный как основной, может выступать в качестве вспомогательного при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

13. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава 10. Градостроительные регламенты

Статья 30. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами и предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства, отдыха или индивидуальной трудовой деятельности, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальные жилые дома на одну семью – 1-3 этажа (включая мансардный) с придомовым участком от 0,06 га;
- Жилые дома блокированной застройки (2-3 этажа).

2. Условно разрешенные виды использования

- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м;
- салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей;
- гостиницы не более 20 мест;
- офисы, отделения банков;
- центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки;
- дошкольные образовательные учреждения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- медицинские кабинеты частной практики;
- аптеки, аптечные пункты;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.), пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м;
- парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;
- отделения связи;
- предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;
- фитнес-клубы;
- опорные пункты правопорядка.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

на площади до 15% территории планировочной единицы данной зоны в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории

- хозяйственные постройки;
- гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов; закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны;
- открытые места для стоянки автомобилей;
- гаражи для хранения маломерных судов;
- летние кухни;
- отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;
- строения для домашних животных и птицы;
- отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;
- теплицы, оранжереи;
- надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- сады, огороды, палисадники;
- открытые площадки для занятий спортом и физкультурой;
- площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;
- площадки для сбора мусора;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- придомовые зеленые насаждения;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

Максимальная

Для ведения личного подсобного хозяйства 2500 кв. м

Для индивидуального жилищного строительства 1500 кв. м

для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв. м

Минимальная

Для ведения личного подсобного хозяйства 600 кв.м

Для индивидуального жилищного строительства 600 кв.м

для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования 300 кв.м

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц:

для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства 12 м

для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования 16 м.

Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц:

для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства 30 м

для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 100 м

Количество этажей

максимальное 3 (включая мансардный)

минимальное 1

Высота зданий, сооружений

максимальная 12 м

минимальная 4 м

Процент застройки

максимальный 50%

минимальный 20%

Иные показатели

максимальная высота оград вдоль улиц 2,2 м

максимальная высота оград между соседними участками 2,2 м

отступ застройки от красной линии улицы 5 м

отступ застройки от границ смежных земельных участков

допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки
от усадебного дома – 3 м;
от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
от других построек – 1 м;
от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м;
от кустарника - 1 м;
от открытой стоянки – 1 м;

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

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.

Содержание скота и птицы на приусадебном участке допускается лишь при размере земельного участка не менее 0,1 га.

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

Статья 31. Зона застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности (Ж-2)

Зона предназначена для размещения 2-этажных многоквартирных жилых домов, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Основные виды разрешенного использования

- малоэтажные многоквартирные жилые дома секционного типа;
- общежития;
- дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения;
- специальные дома системы социального обслуживания населения

2. Условно разрешенные виды использования

- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации*;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 150 кв. м*;
- салоны сотовой связи, компьютерные центры, интернет-кафе*, фотосалоны*,
- гостиницы не более 35 мест;
- библиотеки*;
- центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания и учреждения дополнительного образования;

- фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения;
- медицинские кабинеты частной практики*;
- аптеки, аптечные пункты*;
- приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м.*
- парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты*;
- предприятия общественного питания не более чем 30 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;
- объекты комплексного обслуживания населения, отдельно стоящие, встроенные или пристроенные к жилым домам.
- ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных
- помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка*
- физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивные плоскостные сооружения;
- опорные пункты правопорядка:

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

на площади до 15% территории планировочной единицы данной зоны в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- дворы общего пользования;
- гостевые автостоянки;
- гаражи-автостоянки на территории жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории;
- не капитальные гаражи или стоянки для технических средств передвижения инвалидов;
- площадки для занятий физкультурой и спортом;
- отдельно стоящие беседки и навесы для отдыха и игр детей;
- площадки для отдыха взрослого населения;
- игровые площадки для детей;
- площадки для сбора мусора;
- хозяйственные площадки;
- придомовые зеленые насаждения, палисадники, клумбы, благоустройство придомовых территорий, элементы малых архитектурных форм;
- общественные зеленые насаждения (сквер, сад);
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения.

Отмеченные звездочкой виды использования могут осуществляться в помещениях, встроенных и пристроенных к жилому дому, в т.ч. при переводе помещений из жилых в нежилые, при условии проведения процедуры предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования.

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка*	
Максимальная	кв. м
для многоквартирного жилого дома	– 250 кв.м./квартиру
для блокированного жилого дома	– 400 кв.м./один блок
	– определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв.м.
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	
Минимальная	кв. м
для многоквартирного жилого дома	– 150 кв.м./квартиру;
для блокированного жилого дома	– 150 кв.м./один блок;
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	– 300 кв.м.
Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:	
Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц:	
для многоквартирного жилого дома	– 20 м
для блокированного жилого дома	– 8 м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	– 16 м.
	– определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 100 м
Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц:	
для многоквартирного жилого дома	– 50 м
для блокированного жилого дома	– 20 м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	
Количество этажей	
максимальное	3 (включая мансардный)
минимальное	1
Высота зданий, сооружений	
максимальная	18 м
минимальная	4 м
Иные показатели	
отступ жилого дома от красной линии улицы, переулка	5
отступ жилого дома от красной линии проездов	3
отступ жилого дома от границ смежных земельных участков	3
расстояния между домами (бытовые разрывы)	6-15 м
Хозяйственные постройки от улиц, проездов	5 м
От постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка	4 м
От других построек (бани, гаражи, др.) до границы соседнего земельного участка	1 м
От стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка	4 м
От стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка	2 м
От кустарников до границы соседнего земельного участка	1 м

Процент застройки

Максимальный процент застройки в границах земельного участка (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений)

50%

Минимальная доля озеленения территории земельных участков 10% площади земельного участка

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-2

- Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.
- Запрещается несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов.
- Сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.
- В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека.
- Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.
- При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.
- В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 32. Зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (Ж-3)

Зона предназначена для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов (до 7 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Основные виды разрешенного использования

- многоэтажные (до 7 этажей) многоквартирные жилые дома секционного типа;
- средне-этажные (до 5 этажей) жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- общежития;
- специальные дома системы социального обслуживания населения

2. Условно разрешенные виды использования

- малоэтажные многоквартирные жилые дома (2 – 3 этажа);
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации*;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 200 кв. м*;
- салоны сотовой связи, компьютерные центры, интернет-кафе*, фотосалоны*,
- гостиницы не более 50 мест;
- библиотеки*;
- центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания и учреждения дополнительного образования;

- фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения;
- медицинские кабинеты частной практики*;
- аптеки, аптечные пункты*;
- приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м.*
- парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты*;
- предприятия общественного питания не более чем 30 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;
- объекты комплексного обслуживания населения, отдельно стоящие, встроенные или пристроенные к жилым домам.
- ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных
- помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка*
- физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивные плоскостные сооружения;
- опорные пункты правопорядка:

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

на площади до 15% территории планировочной единицы данной зоны в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- дворы общего пользования;
- гостевые автостоянки;
- гаражи-автостоянки на территории жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории;
- не капитальные гаражи или стоянки для технических средств передвижения инвалидов;
- площадки для занятий физкультурой и спортом;
- отдельно стоящие беседки и навесы для отдыха и игр детей;
- площадки для отдыха взрослого населения;
- игровые площадки для детей;
- площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения);
- хозяйственные площадки;
- придомовые зеленые насаждения, палисадники, клумбы, благоустройство придомовых территорий, элементы малых архитектурных форм;
- общественные зеленые насаждения (сквер, сад);
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения.

** Отмеченные звездочкой виды использования могут осуществляться в помещениях, встроенных и пристроенных к жилому дому, в т.ч. при переводе помещений из жилых в нежилые, при условии проведения процедуры предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования.*

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

Максимальная

для многоквартирного жилого дома

– 250 кв.м./квартиру

– определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв.м.

для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования

Минимальная

для многоквартирного жилого дома

– 150 кв.м./квартиру;

– 300 кв.м.

для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц:

для многоквартирного жилого дома

– 20 м

– определяется эскизным проектом размещения объекта

для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования

Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц:

для многоквартирного жилого дома

– 50 м

– определяется эскизным проектом размещения объекта

для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования

Количество этажей

максимальное

7 (включая мансардный)

минимальное

1

Высота зданий, сооружений

максимальная

По расчету

минимальная

4 м

Максимальная высота индивидуальных гаражей

3 м

Процент застройки

максимальный

50%

минимальный

30%

Иные показатели

максимальная высота оград вдоль улиц

1,8 м

максимальная высота оград между соседними участками

1,8 м

отступ застройки от красной линии улицы

5 м

отступ застройки от границ смежных земельных участков

5 м

От стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка

4 м

От стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка

2 м

От кустарников до границы соседнего земельного участка

1 м

Минимальная доля озеленения территории земельных участков

10% площади земельного участка

Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

Статья 33. Зона застройки жилыми домами сезонного типа (Ж-4)

Зона предназначена для размещения индивидуальных жилых домов сезонного проживания с целью формирования условий для рекреационно-хозяйственной деятельности населения (отдых и выращивание сельскохозяйственных культур с возможным переводом в зону жилой застройки при условии разработки проекта планировки), **дачных домов**.

При изменении функционального назначения территории будут действовать градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны, согласно настоящим Правилам.

1. Основные виды разрешенного использования

- индивидуальные жилые дома для сезонного проживания;
- **дачные дома**;
- административные здания садовых и дачных кооперативов.

2. Условно разрешенные виды использования

- временные (сезонные) павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м;
- магазины хозяйственных товаров, садового инвентаря, строительных материалов;
- опорные пункты правопорядка

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- хозяйственные постройки, летние кухни;
- гаражи не более чем на 2 машины, открытые места для стоянки автомобилей;
- гаражи для хранения маломерных судов, мотоциклов, мопедов;
- отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;
- строения для домашних животных и птицы, ульи
- отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;
- надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- скважины для забора технической воды;
- открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;
- площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;
- площадки для сбора мусора;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- сады, огороды, палисадники;
- придомовые зеленые насаждения;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

Максимальная	1500 кв. м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв. м
Минимальная	600 кв.м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	300 кв.м

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц:	12 м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	16 м.
Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц:	30 м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 100 м

Количество этажей

максимальное	3 (включая мансардный)
минимальное	1

Высота зданий, сооружений

максимальная	12 м
минимальная	4 м

Процент застройки

максимальный	50%
минимальный	20%

Иные показатели

максимальная высота оград вдоль улиц	2,2 м
максимальная высота оград между соседними участками	2,2 м
отступ застройки от красной линии улицы	5 м

отступ застройки от границ смежных земельных участков

допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки
от усадебного дома – 3 м;
от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
от других построек – 1 м;
от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
среднерослых – 2 м;
от кустарника - 1 м;
от открытой стоянки – 1 м;

Статья 34. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (О-1)

Зона выделена для обеспечения условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно регионального и общепоселенческого значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, а также здания многофункционального назначения.

1. Основные виды разрешенного использования

- администрация поселения
- офисы;
- отделения банков, пункты обмена валюты;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- клубы;
- музеи, выставочные залы, картинные галереи;
- художественные салоны, магазины по продаже сувениров, изделий народных промыслов;
- специализированные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр;
- центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения
- дошкольные образовательные учреждения;
- средние общеобразовательные учреждения;
- специализированные образовательные учреждения: ДШИ, ДСШ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы;
- физкультурно-спортивные комплексы, включая открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные, плавательные и спортивные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры;
- бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы;
- амбулаторно-поликлинические учреждения; стационары ЦРБ; станции скорой медицинской помощи;
- молочные кухни;
- медицинские кабинеты частной практики;
- аптеки, аптечные пункты;
- предприятия общественного питания, службы доставки питания по заказу;
- магазины продовольственные и промтоварные,
- салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей;
- центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.;
- приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские;
- парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;
- отделения связи, почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты;
- гостиницы;

- ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных;
- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка; многофункциональные здания комплексного обслуживания населения;
- аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;
- пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;
- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки

2. Условно разрешенные виды использования

- индивидуальные жилые дома, жилые дома средне и многоэтажные;
- общежития;
- культовые здания и сооружения;
- временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки, парковки;
- площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения);
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- детские игровые площадки;
- общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
- реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

Максимальная	определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 3000 кв.м
Минимальная	По расчету
Количество этажей	
максимальное	4
минимальное	1
Высота зданий, сооружений	
максимальная	по расчету
минимальная	4 м
Процент застройки	
максимальный	по расчету
минимальный	40%
Иные показатели	
Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц	10 м
Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц	определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 50 м.

отступ застройки от красной линии улицы
отступ застройки от границ смежных земельных участков

6 м

6 м

10% площади земельного участка.

Минимальная доля озеленения территории земельных участков

Статья 35. Зона размещения объектов образования (О-2)

Зона выделена для размещения объектов образования, где сочетаются учреждения преимущественно регионального и общепоселенческого значения, допускается размещение иных объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, согласно градостроительным регламентам.

1. Основные виды разрешенного использования

- дошкольные образовательные учреждения;
- средние общеобразовательные учреждения;
- специализированные образовательные учреждения: ДШИ, ДСШ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы;
- школы-интернаты;
- информационные, компьютерные центры;
- столовые;
- библиотеки;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- учебно-лабораторные и учебно-производственные корпуса и мастерские;
- учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы учебных заведений.

2. Условно разрешенные виды использования

- временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;
- специализированные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для активных детских игр;
- центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи многоцелевого и специализированного назначения

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки, парковки;
- площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения);
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- детские игровые площадки;
- общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
- реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

	определяется эскизным проектом размещения объекта
Максимальная площадь земельного участка	определяется эскизным проектом размещения объекта
Минимальная площадь земельного участка	
Количество этажей	
максимальное	3
минимальное	1
Высота зданий, сооружений	
максимальная	по расчету
минимальная	4 м
Процент застройки	
максимальный	по расчету
минимальный	40%
Иные показатели	
Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц	30 м. определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 120 м.
Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц	превышать 120 м.
отступ застройки от красной линии улицы	6 м
отступ застройки от границ смежных земельных участков	6 м
Минимальная доля озеленения территории земельных участков	20% площади земельного участка

Статья 36. Зона объектов культового назначения (О-3)

1. Основные виды разрешенного использования

- культовые здания и сооружения, комплексы;
- воскресная школа,
- дома временного пребывания, в т.ч. гостиницы;
- жилые дома церковного прихода,
- мастерские и хозяйственные службы;
- мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки

2. Условно разрешенные виды использования

- временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания прихожан;
- специализированные магазины, предприятия общественного питания.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки, парковки;
- площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения);
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;

- общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
- реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Параметры застройки принимаются по расчету на основании СП 31-103-99 и указываются в градостроительном плане земельного участка.

Статья 37. Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов III класса санитарной опасности (П-1)

На территории Мирненского сельского поселения выделяются зоны фактического размещения земельных участков, объектов и сооружений ООО «Племенной завод «Заварзино» - предприятия, имеющего III класс санитарной опасности.

1. Основные виды разрешенного использования

- промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м, в т.ч.:
- зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов;
- площадки для буртования помета и навоза;
- склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т;
- обработка сельскохозяйственных угодий пестицидами с применением тракторов;
- гаражи, мастерские по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники и др.;
- предприятия родственной специализации IV-V класса опасности;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо
- сооружения для хранения транспортных средств;
- стоянки для хранения сельскохозяйственной техники;
- автостоянки для грузового автотранспорта.

2. Условно разрешенные виды использования

- временные павильоны и киоски розничной торговли;
- предприятия общественного питания;
- гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;
- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- склады временного хранения утильсырья.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки, парковки;
- площадки для сбора мусора;
- бытовые помещения, туалеты;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- санитарно-защитные зеленые насаждения;
- объекты гражданской обороны;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

- Минимальная ширина (длина) земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта, но не менее 20 м.
- Максимальная ширина (длина) земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта.
- Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.
- Максимальная площадь земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта, но не более 300000 кв.м.
- Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 9 м.
- Не допускается размещение объектов для проживания людей;
- Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 25% 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 0,5м.

Статья 38. Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов IV-V классов санитарной опасности (П-2)

На территории Мирненского сельского поселения выделяются зоны фактического размещения земельных участков, объектов и сооружений ООО «Трубачево» (тепличное хозяйство), территория питомника в границах населенного пункта п. Трубачево, молочный и колбасный цеха ООО «Племенной завод «Заварзино».

1. Основные виды разрешенного использования - промышленные объекты и производства четвертого и пятого классов с санитарно-защитной зоной 100 и 50 м соответственно, в т.ч.:

- зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- производство колбасных изделий;
- малые предприятия и цеха малой мощности по переработке мяса (до 5т/сутки);
- предприятия пищевые заготовочные;
- овоще-фруктохранилища;
- производство фруктовых и овощных соков;
- производство по переработке и хранению фруктов и овощей (засушке, засолке, маринованию, квашению);
- производство безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций;
- элеваторы;
- производство маргарина;
- молочные и масложировые производства;

- сыродельные производства;
- мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час;
- кондитерские производства;
- хлебозаводы хлебопекарные производств;
- промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов; и др;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений менее 50 т;
- мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков;
- хозяйства с содержанием животных до 100 голов;
- склады горюче-смазочных материалов;
- материальные склады
- сооружения для хранения транспортных средств;
- стоянки для хранения сельскохозяйственной техники;
- автостоянки для грузового автотранспорта.»

2. Условно разрешенные виды использования

- гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы и представительства;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
- изыскательские и проектные организации;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- торговые комплексы;
- временные торговые комплексы;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие РОВД, отделы ГИБДД, отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники,
- кинологические центры, пункты передержки животных.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты бытового обслуживания;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки, парковки;
- площадки для сбора мусора;
- бытовые помещения, туалеты;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- санитарно-защитные зеленые насаждения;
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

- Минимальная ширина (длина) земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта, но не менее 20 м.
- Максимальная ширина (длина) земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта.
- Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.
- Максимальная площадь земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта, но не более 300000 кв.м.
- Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 9 м.
- Не допускается размещение объектов для проживания людей;
- Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 25% 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 0,5м.

Статья 39. Зона коммунально-складских предприятий и объектов (К-1)

На территории Мирненского сельского поселения выделяются зоны фактического размещения земельных участков, предоставленных под размещение гаражных кооперативов, материальных складов.

«1. Основные виды разрешенного использования

- гаражи, автостоянки;
- гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- хозяйственные постройки;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения;
- автокомбинаты;
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- мойки автомобилей;
- автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);
- транспортные агентства по предоставлению транспортных услуг;
- склады, перегрузка и хранение утильсырья без переработки;
- материальные склады;
- промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м.»

2. Условно разрешенные виды использования

- офисы и представительства;
- пункты оказания первой медицинской помощи;

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- временные торговые комплексы;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- объекты бытового обслуживания;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- площадки для сбора мусора;
- бытовые помещения, туалеты;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- санитарно-защитные зеленые насаждения;
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Высота зданий, сооружений

максимальная	4 м
минимальная	2 м

Остальные параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету в соответствии с проектной документацией.

Статья 40. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ-1)

Регламенты носят рекомендательный характер.

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки: в границах территории общего пользования, занятые линейными объектами, представленные для добычи полезных ископаемых (ст. 36 Градостроительного кодекса РФ).

За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение:

- объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов);
- отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса).

1. Основные разрешенные виды использования

- автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения;
- посты ДПС;
- АЗС и АГЗС;
- отстойно-разворотные площадки;
- остановочные павильоны;
- примагистральные станции технического обслуживания автомобилей;

- инженерные коммуникации (линейные объекты).

2. Условно разрешенные виды использования

- офисы и представительства;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты связи;
- мотели;
- складские объекты;
- пожарные части;
- магазины специализированные;
- торговые павильоны;
- некапитальные объекты общественного питания;
- временные торговые объекты.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- площадки для сбора мусора;
- бытовые помещения, туалеты;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- санитарно-защитные зеленые насаждения;
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету в соответствии с проектной документацией.

Статья 41. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2)

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков инженерно-технических сооружений, разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных с их эксплуатацией.

1. Основные виды разрешенного использования

- водозаборные сооружения;
- станции водоподготовки;
- насосные станции;
- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения, КНС;
- отстойники;
- сооружения энергообеспечения;
- сооружения теплоснабжения;
- вышки сотовой связи;
- АТС;
- сооружения системы газоснабжения и т. п.;
- инженерные коммуникации (линейные объекты).

2. Условно разрешенные виды использования

- офисы и представительства;
- пункты оказания первой медицинской помощи;

- складские объекты;
- пожарные посты;
- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- площадки для сбора мусора;
- благоустройство территорий;
- санитарно-защитные зеленые насаждения;
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

- Параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету в соответствии с проектной документацией.
- Озеленение – не менее 20%

Статья 42. Зона воздушного транспорта (ИТ-3)

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участка ООО «Аэропорт Томск».

1. Основные виды разрешенного использования

- аэровокзал, аэропорт;
- взлетно-посадочная полоса;
- привокзальная гостиница;
- привокзальные объекты торговли и общественного питания;
- амбулатории и медицинские пункты;
- диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации воздушного движения;
- транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг;
- складские и грузовые дворы;
- таможня;
- пожарная часть; и пр.;

2. Условно разрешенные виды использования

- не устанавливаются
- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гостевые автостоянки, парковки;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- площадки для сбора мусора;
- благоустройство территорий;
- общественные туалеты;
- санитарно-защитные зеленые насаждения;
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету и указываются в градостроительном плане земельного участка.

Статья 43. Зоны общественных рекреационных территорий, парков и скверов (Р-1)

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населения.

Парки, сады, скверы, бульвары относятся к территориям общего пользования. Согласно части 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами. До утверждения в установленном порядке режима использования зоны общественных рекреационных территорий Мирненского сельского поселения применяются нормы и правила СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Параметры соотношения элементов зоны общественных рекреационных территорий

Наименование территории	Ед. изм.	показатель
Парки		
Территория парка, общая площадь	га	10-15
территории зеленых насаждений и водоемов	%	65 – 70
Аллеи, дорожки, площадки	%	25 - 28
Здания и сооружения (8 м)	%	5 – 7
Максимальная высота зданий и сооружений	м	8
Скверы		
Территория сквера, общая площадь	га	0,5 до 2,0
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	60 - 80
Аллеи, дорожки, площадки	%	40 – 20
Здания и сооружения	%	запрещены
Бульвары шириной 18 – 25 м.		
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	70-75
Аллеи, дорожки, площадки	%	30 - 25
Здания и сооружения	%	запрещены
Бульвары шириной 25 – 50 м.		
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	75 - 80
Аллеи, дорожки, площадки	%	23 - 17
Здания и сооружения	%	2 - 3

Статья 44. Зоны природных ландшафтных территорий (Р-2)

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании территорий поселения, для сохранения природного ландшафта, а также для организации отдыха и досуга населения. Допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Согласно части 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах зоны Р-2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами.

Градостроительные регламенты, приводимые ниже, носят рекомендательный характер.

1. Основные виды разрешенного использования

- леса, лесопарки;
- приречные и луговые территории;
- ботанические сады, оранжереи, питомники;
- спортивные и игровые площадки;
- лыжные трассы;
- велосипедные дорожки;
- водохранилища, гидротехнические сооружения;
- пляжи;
- причалы, лодочные станции.»

2. Условно разрешенные виды использования

- объекты отдыха и туризма;
- временные торговые объекты;
- некапитальные строения предприятий общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- автостоянки для туристических автобусов;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.»

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- рекреационно-оздоровительная, эколого-просветительная деятельность;
- спортивные и игровые площадки;
- вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы, места для пикников);
- общественные туалеты;
- контейнерные площадки для сбора мусора;
- санитарная и ландшафтная рубки деревьев;
- площадки для выгула собак;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.»

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

- Параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету в соответствии с проектной документацией.
- Озеленение – не менее 20%

В случае если участок зоны Р-2 находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на него устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 45. Зоны спортивных комплексов и сооружений (Р-3)

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков в целях размещения объектов физкультуры и спорта.

1. Основные виды разрешенного использования

- специализированные образовательные учреждения, ДСШ;
- физкультурно-спортивные площадки и комплексы, включая открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей;
- крытые теннисные корты;
- купальные плавательные и спортивные бассейны общего пользования;
- спортивно-оздоровительные центры;
- специализированные клубы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр;
- лыжные базы;
- сауны, массажные кабинеты, фитнес - клубы;
- детские игровые комплексы

2. Условно разрешенные виды использования:

- временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;
- некапитальные строения предприятий общественного питания.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования, раздевалные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов;
- здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- медицинские пункты;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки;
- площадки для сбора мусора;
- общественные туалеты;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

Максимальная	по расчету
Минимальная	по расчету

Количество этажей

максимальное	по расчету
минимальное	1

Высота зданий, сооружений

максимальная	по расчету
минимальная	5 м

Процент застройки

максимальный	по расчету
минимальный	по расчету

Иные показатели

отступ застройки от красной линии улицы	6 м
отступ застройки от границ смежных земельных участков	6 м
процент озеленения	30%

Статья 46. Зоны специализированных рекреационных территорий и объектов (Р-4)

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков в целях размещения объектов организованного отдыха – детских оздоровительных лагерей, спортивных лагерей, баз отдыха и пр.

1. Основные виды разрешенного использования

- детские оздоровительные лагеря;
- спортивные лагеря, в т.ч. палаточные;
- спортивно-зрелищные сооружения;
- специальные спортивно-развлекательные сооружения;
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные;
- природно-познавательный туризм, сельскохозяйственный туризм;
- размещение сооружений для содержания животных;
- комплексы и объекты отдыха и туризма, семейного отдыха;
- летние: театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры;
- универсальные спортивно-зрелищные, физкультурно-оздоровительные сооружения, развлекательные комплексы;
- дачи дошкольных учреждений;
- тренировочные базы;
- физкультурно-спортивные площадки и комплексы, включая открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей;
- крытые теннисные корты;
- купальные плавательные и спортивные бассейны общего пользования;
- столовые;
- медицинские пункты, амбулатории;
- пляжи;
- лодочные станции.»

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки;
- контейнерные площадки для сбора мусора;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура отдыха;
- пункты проката инвентаря;
- общественные туалеты;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

- Параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету в соответствии с проектной документацией.

- Озеленение – не менее 20%

Статья 47. Зоны кладбищ (СН-1)

1. Основные виды разрешенного использования

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- захоронения (для действующих кладбищ)
- колумбарии (для действующих кладбищ)
- специализированные магазины;
- крематории (для действующих кладбищ)
- мемориальные комплексы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- дома траурных обрядов;
- хозяйственные корпуса

2. Условно разрешенные виды использования

- культовые здания и сооружения;
- бюро похоронного обслуживания
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- автостоянки, парковки;
- площадки для сбора мусора;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- общественные зеленые насаждения;
- резервуары для хранения воды
- объекты пожарной охраны.

4. Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка*

Максимальная 40 га
Минимальная по генеральному плану

Площадь мест захоронения 65 - 70%

Процент застройки

максимальный 5%
минимальный -

5. Общие требования к размещению кладбищ:

Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

- иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения;

- не затопляться при паводках;
- иметь уровень стояния грунтовых вод не менее 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;
- иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%;
- располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне:

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

- первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
- первой зоны санитарной охраны курортов;
- с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных территориях;
- на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

Статья 48. Зоны сельскохозяйственных угодий (СХ-1)

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

Статья 49. Зона размещения садовых и дачных земельных участков (СХ-2)

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, предоставленных для ведения хозяйственной и иной деятельности садоводческим объединениям за границами населенных пунктов Мирненского сельского поселения.

1. Основные виды разрешенного использования

- садовые дома для сезонного проживания;
- дачи;
- садово-огородные участки, сады, огороды, палисадники;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- магазины товаров первой необходимости;
- административные здания садовых и дачных кооперативов;
- теплицы;
- открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта (вахтовые, грузовые и легковые машины);
- зеленые насаждения.»

2. Условно разрешенные виды использования

- отдельно стоящие жилые строения на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- культовые объекты;

- временные объекты торговли;
- сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты обслуживания населения;
- коллективные овощехранилища;
- постройки для содержания мелких животных;
- ветлечебницы без содержания животных;
- открытые гостевые автостоянки.
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля; нный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
- гостевые автостоянки;
- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования.»

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- постройки для содержания мелких животных;
- пасеки;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивные площадки;
- участковые пункты милиции;
- сезонные обслуживающие объекты;
- временные торговые объекты;
- площадки для сбора мусора;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.»

4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства

Площадь земельного участка

Максимальная	1500 кв. м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв. м
Минимальная	600 кв.м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	300 кв.м

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц:	12 м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	16 м.
Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц:	30 м
для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования	определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 100 м
Количество этажей	
максимальное	3 (включая мансардный)
минимальное	1
Высота зданий, сооружений	
максимальная	12 м
минимальная	4 м
Процент застройки	
максимальный	30%
минимальный	10%
Иные показатели	
максимальная высота оград вдоль улиц	1,8 м
максимальная высота оград между соседними участками	1,8 м
отступ застройки от красной линии улицы	5 м
отступ застройки от границ смежных земельных участков	от жилого строения – 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника - 1 м; от открытой стоянки – 1 м;

Статья 49.1. Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов (СХ-3)

1. Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, луга, пастбища, сады, огороды);
- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- овощехранилища;
- подсобные хозяйства;

2. Условно разрешенные виды использования:

- перерабатывающие предприятия;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия общественного питания, непосредственно связанные с обслуживанием;
- склады минеральных удобрений и ядохимикатов;

- автостоянки для хранения грузового и специализированного автотранспорта.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы;
- лесозащитные полосы.

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

- не допускается размещение объектов для постоянного проживания людей;
- допускается устройство глухих ограждений подсобных хозяйств, специализированных ограждений.

Статья 49.2. Зона ведения фермерского хозяйства (СХ-4)

1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты сельскохозяйственного производства;
- перерабатывающие предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля IV-V класса вредности;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- автостоянки для легкового транспорта;
- автостоянки для специализированного автотранспорта;
- подсобные хозяйства;
- хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, тепличные и парниковые хозяйства;
- поля и участки для выращивания сельскохозяйственных культур;
- овощехранилища;
- выпасы, сенокосы, сады, огороды;
- постройки для содержания животных и птиц;
- для размещения рыбного хозяйства
- ветлечебницы;
- зеленые насаждения.

2. Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия общественного питания, непосредственно связанные с обслуживанием производственных предприятий;
- объекты размещения (гостиницы, общежития), непосредственно связанные с обслуживанием производственных предприятий;
- объекты бытового обслуживания;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологовические центры, пункты передержки животных;
- временные объекты торговли;
- сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты обслуживания населения;

- открытые гостевые автостоянки.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- замкнутые водоемы;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- объекты инженерной инфраструктуры;
- помещения для охраны;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- внутрихозяйственные дороги;
- лесозащитные полосы.

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

- Застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировки территории.
- 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 также декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.
- Допускается устройство глухих ограждений подсобных хозяйств, перерабатывающих предприятий и объектов сельскохозяйственного производства, специализированных ограждений
- Минимальная ширина земельного участка – 30 м.
- Максимальная ширина (длина) земельного участка – не установлена.
- Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 9 м.

Статья 50. Зоны лесного фонда (Л-1)

В соответствии с ч.6 -7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель лесного фонда, использование земельных участков в составе земель лесного фонда определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченными органами исполнительной власти Томской области в соответствии с федеральными законами.

В составе земель лесного фонда могут быть выделены участки, предоставленные для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства; ведения сельского хозяйства; осуществления научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществления рекреационной деятельности; строительства, реконструкции, эксплуатации линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, территории объектов культурного наследия, иных установленных законодательством целей.

Статья 51. Зоны водных объектов общего пользования (В-1)

В соответствии с ч.6-7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель водного фонда и использование земельных участков в составе земель водного фонда определяется уполномоченными органами государственной власти в соответствии с федеральными законами.

Глава 11. Градостроительные регламенты. Зоны с особыми условиями использования территории

Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

2. В соответствии с указанным режимом, согласно части 1 настоящей статьи, использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте границ зон с особыми условиями использования территории в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) в границах СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

2) в границах СЗЗ и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах СЗЗ и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых

складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- 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 учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия - источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
- новые пищевые объекты - в СЗЗ предприятий пищевых, отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение - при исключении взаимного негативного воздействия;

5) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий III класса - не менее 50% с организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, прилегающих к аэропорту

Для аэропорта устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- 1) санитарно-защитная зона аэропорта;
- 2) зона повышенного шумового воздействия;
- 3) зона безопасности полетов.

Порядок установления и параметры санитарно-защитных зон аэропортов регламентированы СанПиН 2.2.1/2.1.1.-10 «Санитарно-защитные зоны аэропортов, аэродромов, вертодромов» Дополнение № 1 к СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Размер санитарно-защитной зоны для наземных источников и воздушных судов аэропортов, аэродромов, вертодромов устанавливается с учетом суммарного химического и физического воздействия объектов, расположенных на территории аэропортов, аэродромов, в каждом конкретном случае, на основании расчетов рассеивания загрязнения в атмосферном воздухе и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, электромагнитные поля (ЭМП), вибрация, инфразвук и др.), результатов натурных исследований и измерений в контрольных точках, а также на основании оценки риска для здоровья населения.

В санитарно-защитной зоне и санитарных разрывах не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны и на территории санитарного разрыва:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, 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, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей, с учетом обеспечения необходимых мероприятий по защите зданий от факторов вредного воздействия объектов аэропорта.

Границы зон ограничения жилой застройки вблизи аэропорта устанавливаются в основном по максимальным уровням звука, реже – по эквивалентным уровням звука или одновременно по двум критериям.

Для построения контуров равного уровня звука при разработке «Акустического паспорта аэропорта» используются нормативы допустимых уровней звука по ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения».

Устанавливаемые зоны регулируемой застройки:

- зона застройки без ограничений – определяется допустимыми уровнями звука на прилегающей к застройке территории в зависимости от их функционального назначения без проведения дополнительных шумозащитных мероприятий;
- зона регулируемой застройки, определяющая пригодность территории в окрестностях аэропорта к застройке из условий шума – определяется значениями допустимых уровней звука на территории жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и мест массового отдыха населения, на территориях размещения лечебно-профилактических учреждений и площадках детских дошкольных учреждений, школ и др. учебных заведений и условиями обеспечения

санитарных и гигиенических нормативов внутри помещений за счет планировочных решений, разработки и применения проектов шумозащитных зданий или зданий с повышенной звукоизоляцией наружных ограждающих конструкций (например, окон, дверных проемов и пр.);

- зона запрещения жилой застройки – определяется сверхнормативными уровнями звука на территории жилых и других зон и невозможностью обеспечения допустимых уровней внутри помещений данной категории зданий за счет строительно-планировочных и других защитных мероприятий. Размеры зоны запрещения жилой застройки устанавливаются границами линий градостроительного регулирования (контуров равного уровня звука LAэкв или LAmax).

В соответствии со СНиП 32-03-96 «Аэродромы», основными видами вредных воздействий аэродрома на людей, животных, растительность, окружающую среду (атмосферный воздух, водоемы, ландшафт и почвы) являются:

- акустические (воздействия шума авиационных двигателей и двигателей наземной техники);
- электромагнитные поля, создаваемые стационарными и передвижными радиотехническими средствами;
- загрязнение атмосферного воздуха, почв, подземных вод и водоемов объектами строительства и эксплуатации аэродрома.

Для защиты обслуживающего персонала, пассажиров и местного населения от воздействия электромагнитных излучений необходимо вокруг устанавливаемого радиотехнического средства устраивать санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и зоны ограничения застройки (ЗОЗ).

В пределах СЗЗ и ЗОЗ новое жилое строительство не допускается, но существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего: выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения; применение специальных экранов из радиозащитных материалов; использование защитных лесопосадок; систематический контроль уровней излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 22 сентября 1999 г. № 1084 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства РФ» и РЭГА РФ-94 «Руководство по эксплуатации гражданских аэродромов РФ», утвержденному приказом Департамента воздушного транспорта Минтранса РФ от 19.09.1994 г № ДВ-98, в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома (КТА) размещение объектов подлежит согласованию со старшим авиационным начальником аэродрома.

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства

1. Границы охранной зоны объектов электросетевого хозяйства отображены на Картах границ зон с особыми условиями использования территории в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства (далее - охранные зоны), а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон (далее - земельные участки), обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов, определяются правилами в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24

февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной и санитарно-защитной зоны линий связи

Охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, а также сооружений связи Российской Федерации. Размеры охранных зон устанавливаются согласно «Правилам охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578, а также СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

а) устанавливаются охранные зоны:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;
- для кабелей связи при переходах через судоходные реки, озера, водохранилища и каналы - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы на 100 метров с каждой стороны;
- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

- при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);
- при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);
- вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи); На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего

действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 м уровни электромагнитных полей превышают ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитного поля не превышает ПДУ.

Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах охранной и санитарно-защитной зоны магистральных газопроводов и газораспределительных систем

Согласно СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы», а также «Правилам охраны магистральных трубопроводов», утвержденным постановлением Госгортехнадзора России от 22.04 1992 № 9 (ред. от 23.11.1994), охранные зоны магистральных трубопроводов составляют:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;
- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и перекачивающих и наливных насосных станций, компрессорных и газораспределительных станций, станций подземного хранения газа, нефтепродуктов в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ указанных объектов на 100 м во все стороны.

Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации систем газоснабжения устанавливаются охранные зоны (Правила охраны газораспределительных сетей, утв. постановлением правительства РФ №878 от 20.11.2000г.; СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»).

Для межпоселковых газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;
- б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 м — с противоположной стороны.
- в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов — в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;
- г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 м, по 3 м с каждой стороны газопровода.

Кроме того, дополнительно к данным требованиям, в охранных зонах газопроводов запрещается: разводить огонь или размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня; ударные механизмы для рыхления грунта могут применяться не ближе 3 м от газопровода, а способные на отклонение от вертикали - не ближе 5 м от газопровода.

Строительными нормами и правилами (СНиП 2.05.06-85*) установлены зоны минимально допустимых расстояний от осей газопроводов и ограждений газораспределительных станций до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений, отдельно стоящих нежилых и

подсобных строений, гаражей и открытых стоянок для автотранспорта, коллективных садов, автомобильных и железных дорог. Зоны минимальных расстояний составляют от 100 до 350 метров в зависимости от диаметра трубопровода, степени ответственности объектов и служат для обеспечения безопасности этих объектов. Для проектируемой территории от магистральных газопроводов приняты расстояния 150 м.

Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах полосы отвода и придорожной полосы автомобильных дорог

Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.

1. В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:
 - строительство жилых и общественных зданий, складов;
 - проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
 - размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;
 - распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
 - установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

2. В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос общего пользования

1. Границы водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос общего пользования отображены на Картах границ зон с особыми условиями использования территории в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных

водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Гигиенические требования к охране поверхностных вод).

4. В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации на территории водоохраных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

6. В границах прибрежных защитных полос, наряду с перечисленными в части 4 настоящей статьи ограничениями, запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7. Береговая полоса водных объектов общего пользования – это полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования устанавливается Водным кодексом Российской Федерации.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории береговой полосы водных объектов общего пользования устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

9. В соответствии с №73-ФЗ от 03.06.2006 «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ) запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. В каждом из трех поясов, соответственно их назначению, санитарными правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Объем мероприятий на территории ЗСО, указанный в санитарных правилах и нормативах «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02», при наличии соответствующего обоснования должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО.

3. Границы ЗСО отображены на Картах границ зон с особыми условиями использования территории в части границы зон, особые условия использования территории которой, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

4. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения:

- Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
- Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
- Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

- Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
- Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

5. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения:

- Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
- Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.
- Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
- Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных

мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

- Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

6. Кроме мероприятий, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия.

- Не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.
- Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

7. Мероприятия по первому поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

- Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
- Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
- Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

- Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

8. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

- Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
 - Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование

изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

- Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
- Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
- Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

9. Кроме мероприятий, указанных в части 8 настоящей статьи в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

- Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
- Не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.
- Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
- Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.
 - Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
- Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
- В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
- Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон затопления паводком 1% обеспеченности

1. Границы зоны затопления паводком 1% обеспеченности отображены на Картах границ зон с особыми условиями использования территории.

2. В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

3. Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

4. Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью: один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями.

Статья 61. Ограничения использования земельных участков в границах особо охраняемых природных территорий

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти.

Режимы особой охраны территорий памятников природы регионального значения, находящихся на территории Мирненского сельского поселения, установлены постановлением Администрации Томской области от 22.01.2010 N 19а - для Плотниковского припоселкового кедровника, постановлением Администрации Томской области от 24 ноября 2008 г. N 242а (в ред. постановления от 27.01.2010 N 30а) - для Протопоповского припоселкового кедровника.

1. На территории памятников природы разрешаются:

- осуществление лесохозяйственных мероприятий (охрана, защита, воспроизводство лесов, в том числе рубки, необходимые для сохранения и формирования лесных насаждений памятника природы), разработанных и утвержденных исполнительным органом государственной власти Томской области, осуществляющим полномочия в области лесных отношений, и согласованных с исполнительным органом государственной власти Томской области, осуществляющим государственное управление в области охраны окружающей среды;

- осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности;
- осуществление рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности;
- заготовка и сбор пищевых лесных ресурсов и лекарственных растений для собственных нужд;
- заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов для собственных нужд;
- любительское рыболовство;
- заготовка семян лесных пород в целях обеспечения селекционно-семеноводческих работ.

2. На территории памятника природы запрещаются следующие виды хозяйственной деятельности:

- строительство, садоводство, эксплуатация стоянок для автотранспортных средств; – проведение рубок, кроме рубок, необходимых для сохранения и формирования памятника природы;
- заготовка живицы;
- ведение охотничьего хозяйства;
- ведение сельского хозяйства, за исключением сенокосения;
- выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;
- выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;
- строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;
- строительство новых линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;
- переработка древесины и иных лесных ресурсов;
- устройство полигонов захоронения отходов, свалок бытового и иного мусора, скотомогильников;
- выжигание растительности и разведение костров;
 - предоставление расположенных на территории памятника природы земельных участков под новое строительство, любые виды застройки (в том числе для временных сооружений), для садоводства, огородничества и подсобного хозяйства, а также для организации стоянок автотранспортных средств;
- заготовка древесины;
- заготовка и сбор пищевых лесных ресурсов и лекарственных растений в промышленных целях;
- заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов в промышленных целях.

3. Пребывание граждан на территории памятника природы в соответствии с лесным законодательством может быть ограничено в целях обеспечения:

- пожарной безопасности и санитарной безопасности в лесах; – безопасности граждан при выполнении работ.

4. Границы территории памятника природы обозначаются на местности предупредительными и информационными знаками.

5. Охрана памятников природы и ответственность за нарушение режима особой охраны:

- охрана, защита и воспроизводство лесов, расположенных на территории памятника природы, осуществляются в соответствии с лесным законодательством Российской Федерации;
- принятие мер по пресечению нарушений установленного режима особой охраны территории памятника природы осуществляют Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области и Департамент развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области в пределах установленных законодательством полномочий;
- все физические и юридические лица обязаны соблюдать установленный режим особой охраны территорий памятников природы и несут за его нарушение установленную действующим законодательством ответственность.

Режимы особой охраны вновь создаваемых территорий памятников природы

местного значения устанавливаются правовыми актами Совета Мирненского сельского поселения.

Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются

в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Мирненского сельского поселения, утверждаемыми нормативными правовыми актами Томской области.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- к стилевым характеристикам застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

4. Наличие/отсутствие объектов культурного наследия на земельном участке, подлежащем хозяйственному освоению, определяется на основании историко-культурной экспертизы земельного участка (с. 30-31 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

